



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.



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



Gestão de Recursos



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 359,1 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,79 *

P/VP



1,08 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

Valor de Mercado



R\$ 387,7MM

Valor de Mercado da Cota



R\$116,38*

*Com base na última negociação em
23/04/2024

Número de Cotistas



86

Rendimento Anualizado
por Cota



R\$ 7,32

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$ mil *	abr/24	mar/24	Var (%)	abr/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.606	2.386	9,2%	1.266	105,8%	9.722	4.581	112,2%
<i>Receitas de Aluguel Base</i>	2.223	2.193	1,4%	1.136	95,7%	8.888	4.066	118,6%
<i>Receitas de Aluguel Complementar</i>	382	193	98,1%	130	194,9%	835	515	62,0%
Despesas Operacionais	(191)	(160)	19,3%	(193)	-1,0%	(744)	(928)	-19,8%
Resultado Operacional	2.414	2.226	8,5%	1.073	125,0%	8.979	3.653	145,8%
Resultado Financeiro Líquido	21	22	-4,3%	206	-89,8%	102	345	-70,4%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(302)	(302)	0,0%	(19)	1504,8%	(1.219)	(197)	517,6%
Lucro caixa do Período	2.133	1.946	9,7%	1.260	69,3%	7.862	3.801	106,9%
Resultado acumulado ¹	(101)	87		14		312	507	
Resultado Distribuído	2.032	2.032		1.274		7.862	3.789	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,61	0,61	0,0%	0,50	22,0%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de abril de 2024 era de R\$ 312 mil.

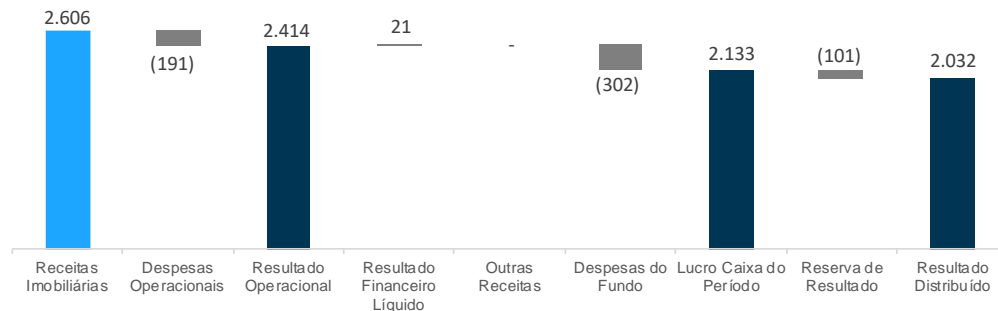
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de abril de 2024 é de R\$ 2.032 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

Construção do Rendimento por Cota (R\$/cota)*



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 abril de 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

Receitas imobiliárias: Em abril, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.606 mil, representando um crescimento de 9,2% em relação ao mês anterior. Tal crescimento se deveu principalmente ao incremento nas receitas de aluguel complementar que foram impactadas de maneira extraordinária pela inauguração das lojas do Grupo Mateus em Recife (Caxangá) e Paulista. Em relação a abril de 2023, as receitas cresceram 105,8%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 191 mil em abril, representando um aumento de 19,3% em relação ao mês anterior, principalmente por conta do aumento nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 48 mil no período. Desse total, R\$ 20 mil se referem à carência concedida para a Drogasil no empreendimento Paulista (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em abril foi de R\$ 2.414 mil, representando um crescimento de 8,5% em relação ao mês anterior e um crescimento de 125,0% em relação a abril 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, 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 abril foi de R\$ 21 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 302 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, além das taxas Anbima, B3 e Cetip.

Rendimentos: Em 15 de maio de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 22 de maio. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,32 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.



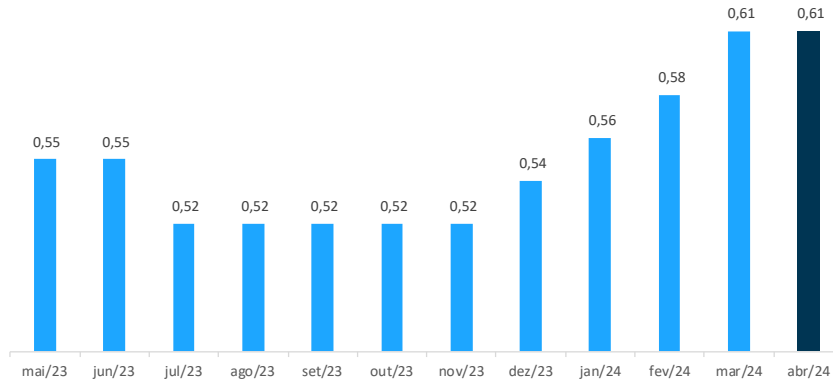
Gestão Comercial: No final do mês de abril foi assinado contrato de locação com a Secretaria de Saúde de Fortaleza para a locação de aproximadamente 1.073 m² do ativo Francisco Sá, para que seja ali implantado um Posto de Saúde. Tal locação é benéfica ao portfólio, não apenas por conta da redução da vacância em si, que se deu em espaço vago na parte dos fundos do ativo, mas também por conta da expectativa de aumento no fluxo de pessoas no empreendimento, o que deverá incrementar as vendas dos demais lojistas e, conseqüentemente, ser revertido em maior aluguel por conta do mecanismo de aluguel variável. Por conta desse efeito potencial, após a confirmação desta locação, fomos abordados por um interessado em alugar o último espaço disponível no empreendimento. As negociações para esta nova locação já estão em andamento. Considerando a locação para a Secretaria de Saúde de Fortaleza, a taxa de ocupação física do portfólio ao final do mês de abril subiu para 98,9% comparada com 97,5% no mês anterior.

4ª emissão de cotas: Conforme [Anúncio de Encerramento](#), o Fundo encerrou a sua 4ª emissão de cotas em 10 de maio de 2024. Foi captado um montante total, líquido da taxa de distribuição primária, de R\$ 15,8 milhões de reais, com a emissão de 157.835 novas cotas (atualmente na forma de recibos) e a participação de 96 investidores pessoas físicas. Dado o tamanho da captação, os recursos serão utilizados prioritariamente na otimização de empreendimentos já existentes. Manteremos os investidores informados sobre o investimento dos recursos por meio dos próximos relatórios gerenciais, ou, se for o caso, por comunicados ao mercado e/ou fatos relevantes. Com a oferta, o Fundo atingiu com folga o número de investidores necessário para a manutenção da isenção na distribuição de rendimentos às pessoas físicas que se qualifiquem para receberem tal benefício.

Os investidores que participaram da oferta são hoje detentores de recibos de cotas e não farão jus ao rendimento do Fundo reportado no presente relatório, dado que é um rendimento referente ao mês de competência abril. Em junho tais investidores farão jus aos rendimentos temporários referentes aos recibos e, na sequência do anúncio de tais rendimentos, terão os recibos convertidos em cotas em data a ser definida e procedimento a ser comunicado.

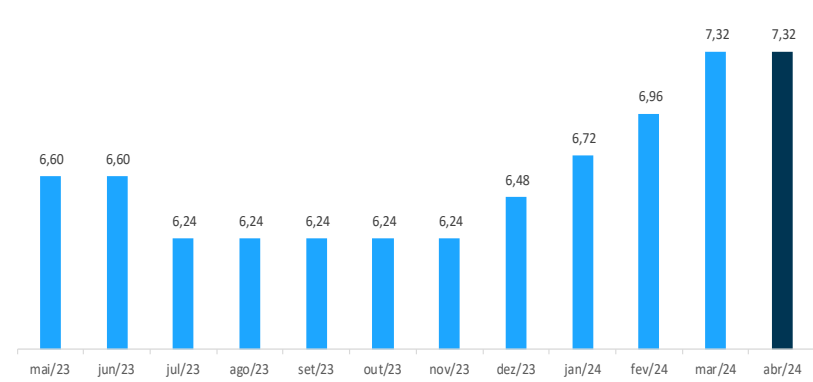


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



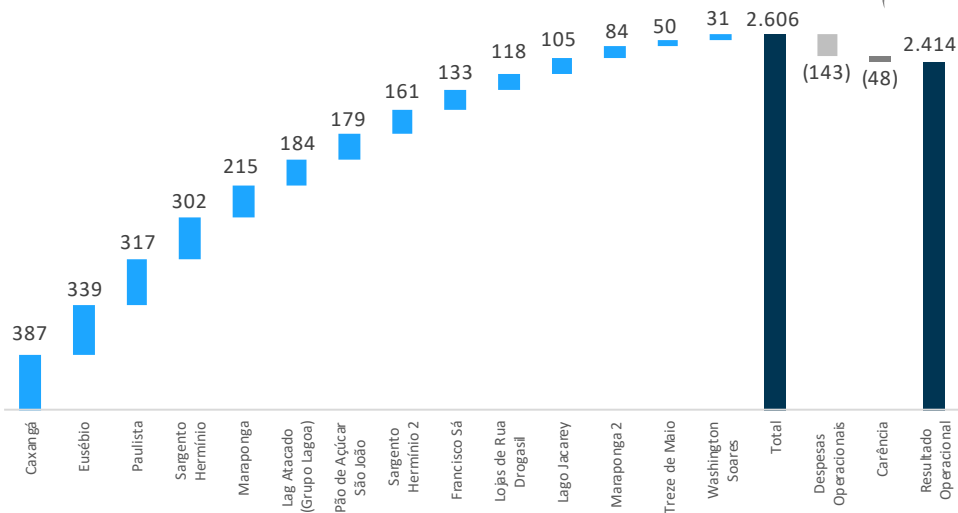
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 15 de maio de 2024, o Fundo realizará, em 22 de maio, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em abril de 2024.

Histórico do Rendimento por Cota anualizado (R\$/cota)

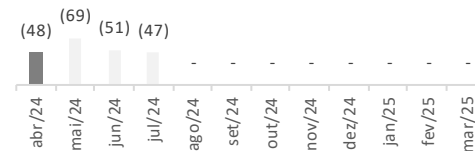


O rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,32 por cota.

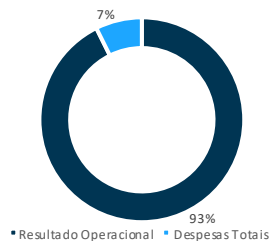
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



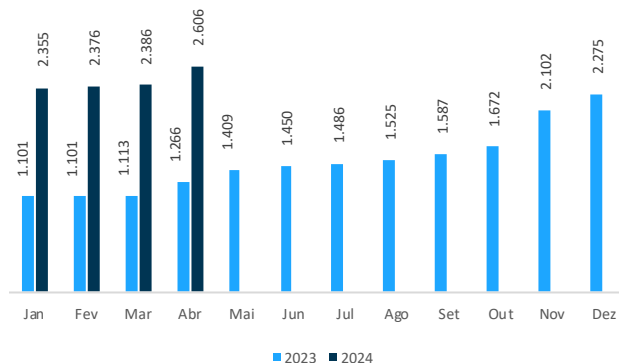
Margem Operacional (%)



Em abril de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.414 mil, representando uma margem de 93% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

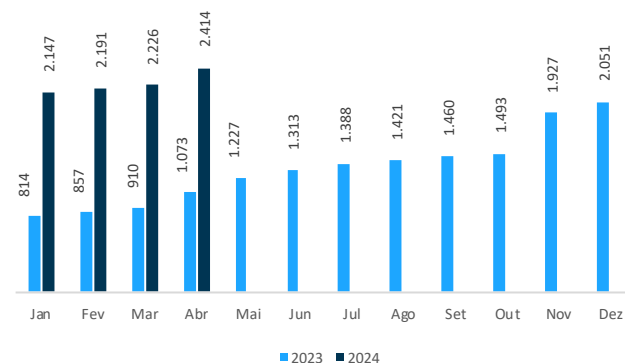
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 48 mil em abril, devendo acabar em julho de 2024. A partir de então o Fundo receberá a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



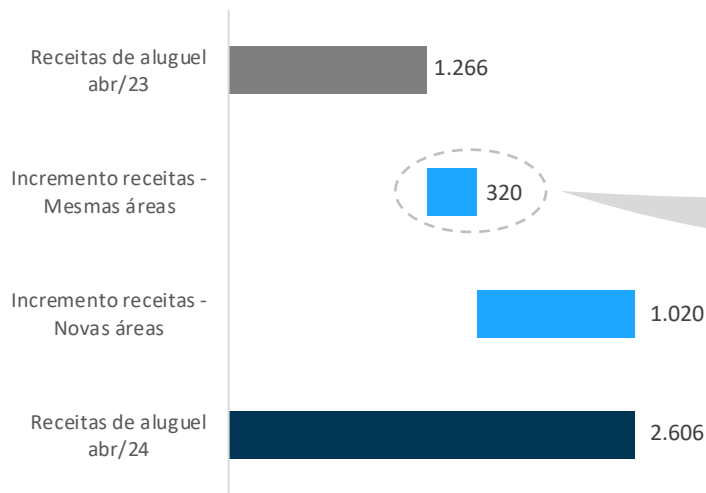
As receitas operacionais do mês de abril de 2024 foram de R\$ 2.606 mil, representando um crescimento de 9,2% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 191 mil, valor 19,3% maior em relação a março de 2024.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



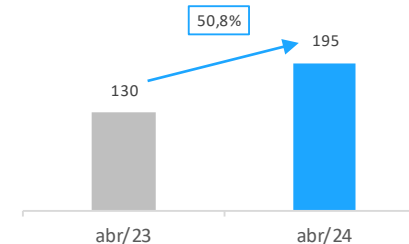
Em abril de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.414 mil, um crescimento de 8,5% em relação ao mês anterior.

**Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil) -
Fev23 x Fev24**

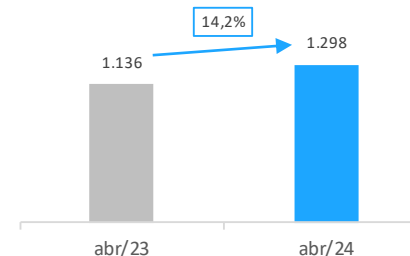


Em abril de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.606 mil, um expressivo aumento de 105,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi bastante impactado pela inauguração de novas áreas ao longo dos últimos meses, mas também contou com o incremento das receitas de lojas já existentes anteriormente.

**Incremento nas receitas mesmas áreas -
Aluguel complementar (R\$ mil)**



**Incremento nas receitas mesmas áreas -
Aluguel base (R\$ mil)**



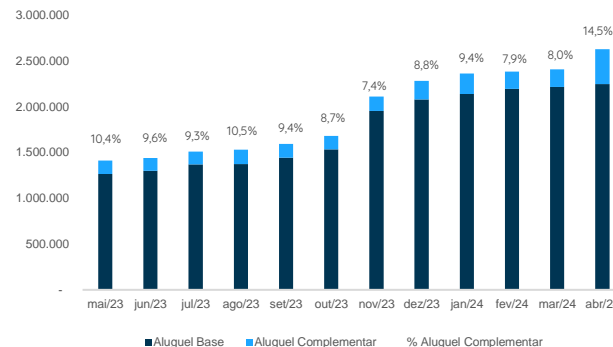
A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou uma deflação de 3,0% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 25,3%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 50,8% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 14,2%. A maior parte do aumento no aluguel base foi devido aos desembolsos realizados para o *retrofit* do Paulista, de forma que desconsiderando seus efeitos, o incremento no aluguel base foi de 0,3%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

Detalhamento da Receita dos Ativos

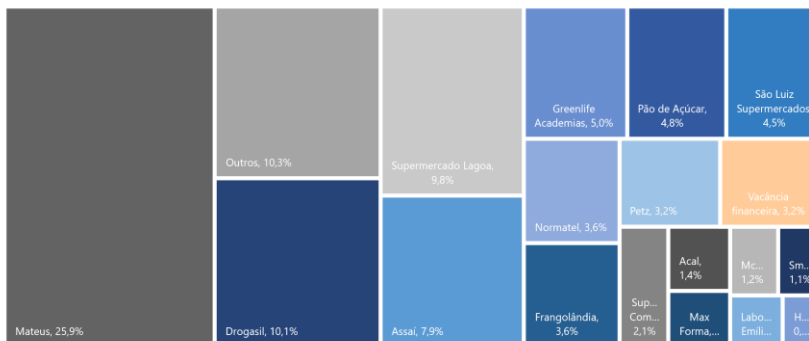
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em abril de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 14,5% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assai e Greenlife Academias) representam 58,7% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 3,2%, e a taxa de ocupação física em 98,9%.
- **Receitas por Ativo:** Caxangá, Eusébio e Paulista são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 40,0% das receitas operacionais totais.

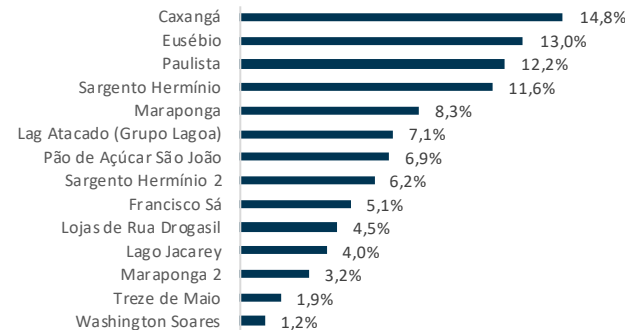
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



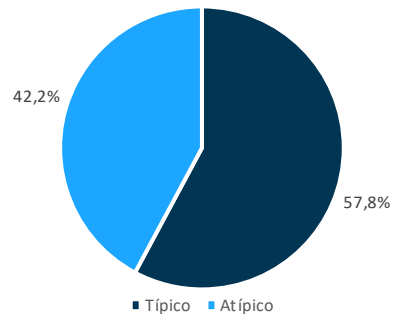
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



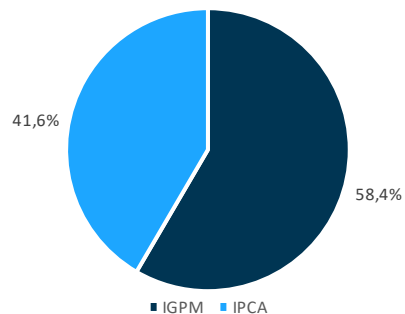
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



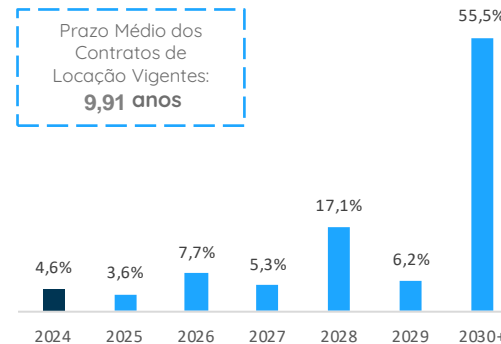
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



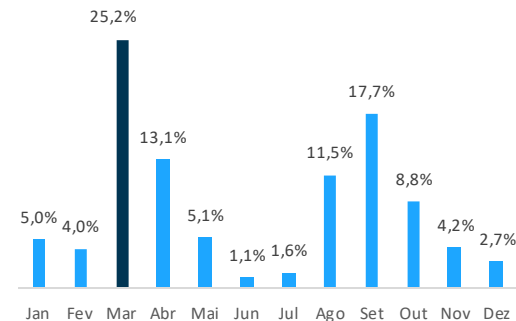
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

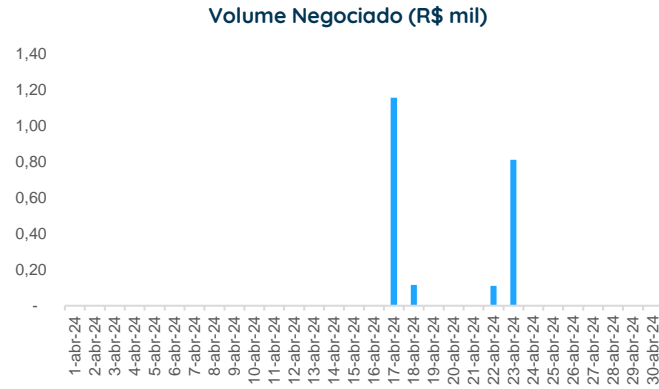


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

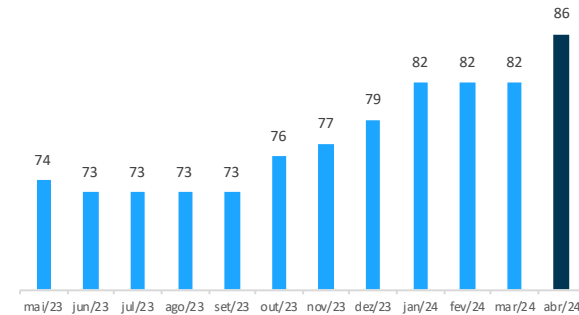




Em 30 de abril de 2024, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$116,38 por cota**.

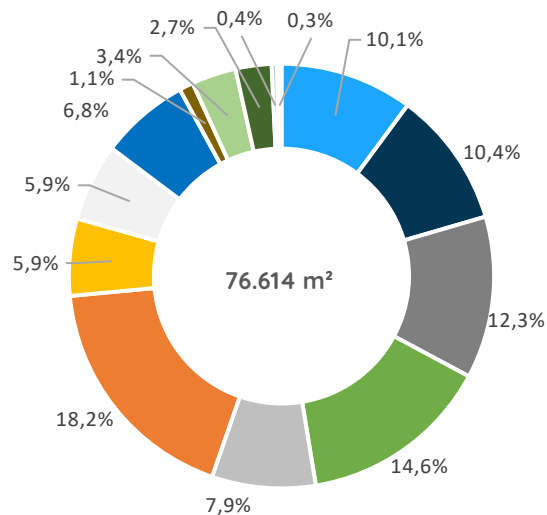
As cotas foram negociadas em 17% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 2,2 mil.

Evolução do Número de Cotistas



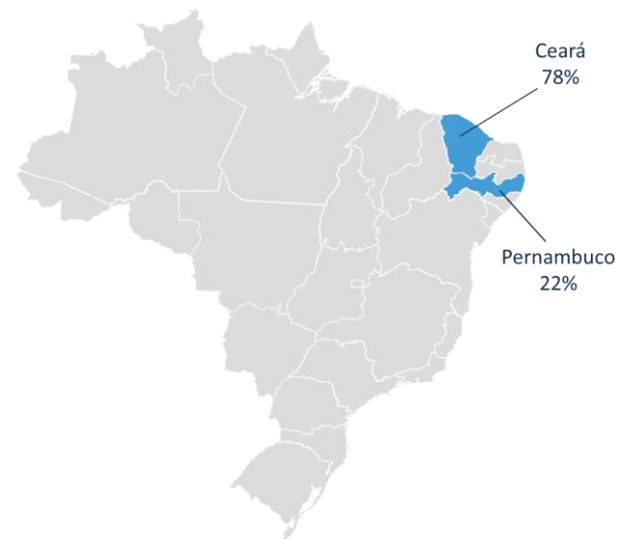
O Fundo encerrou o mês de abril de 2024 com **86 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)



- Caxangá - PE
- Eusébio - CE
- Paulista - PE
- Sargento Hermínio - CE
- Maraponga - CE
- Lag Atacado (Grupo Lagoa) - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Francisco Sá - CE
- Lojas de Rua Drogasil - 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
Caxangá	7.751	10,1%	100%	1	14,8%	Recife - PE	Em operação
Eusébio	7.944	10,4%	100%	26	13,0%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	12,2%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	11,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	8,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	13.950	18,2%	100%	1	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	6,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	10	6,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	10	5,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	2	3,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	1,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,2%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.614	100,0%		90	100,0%		



Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Sargento Hermínio

Localização: Av. Sargento Hermínio Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE
ABL: 11.175 m²
Total de Lojas: 10
Vagas de Estacionamento: 400
Início Operação: Outubro/21



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE
ABL: 7.944 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 312
Início Operação: Novembro/21



Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.540 – Fortaleza/CE
ABL: 6.039 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 208
Início Operação: Agosto/21



Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 – Fortaleza/CE
ABL: 2.594 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
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 m²
Total de Lojas: 18
Vagas de Estacionamento: 133



Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo Studart, 62 – Fortaleza/CE
ABL: 315 m²
Total de Lojas: 2
Vagas de Estacionamento: 36
Início Operação: Fevereiro/23



Lagoa

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE
ABL: 13.950 m²
Total de Lojas: 2
Vagas de Estacionamento: 158



Drogasil Santos Dumont

Localização: Av. Santos Dumont, 3030
– Fortaleza/CE
ABL: 291 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 77



Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,
3.535 – Fortaleza/CE
ABL: 250 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 22
Início Operação: Dezembro/23



Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –
Recife/PE
ABL: 7.751 m²
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 m²
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
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