



### 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** 3.489.342 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

\* A partir de 10 de novembro de 2024 as cotas poderão ser negociadas por investidores em geral



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



ACESSE O  
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 374,3 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,26\*

P/VP



1,08 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

Valor de Mercado



R\$ 404,0MM

Valor de Mercado da Cota



R\$115,77\*

\*Com base na última negociação em  
23/05/2024

Número de Cotistas



171

Rendimento Anualizado  
por Cota



R\$ 7,32

# Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$ mil *	jul/24	jun/24	Var (%)	jul/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.493	2.511	-0,7%	1.486	67,7%	17.165	8.916	92,5%
Receitas de Aluguel Base	2.279	2.277	0,1%	1.347	69,3%	15.527	7.975	94,7%
Receitas de Aluguel Complementar	213	233	-8,6%	140	52,9%	1.639	940	74,2%
Despesas Operacionais	(192)	(190)	0,7%	(99)	94,2%	(1.284)	(1.345)	-4,5%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.301</b>	<b>2.320</b>	<b>-0,8%</b>	<b>1.388</b>	<b>65,8%</b>	<b>15.881</b>	<b>7.570</b>	<b>109,8%</b>
Resultado Financeiro Líquido	107	100	7,0%	256	-58,3%	413	1.283	-67,8%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	435	-
Despesas do Fundo	(312)	(314)	-0,6%	(236)	32,0%	(2.159)	(757)	185,2%
<b>Lucro caixa do Período</b>	<b>2.096</b>	<b>2.107</b>	<b>-0,5%</b>	<b>1.408</b>	<b>48,9%</b>	<b>14.135</b>	<b>8.531</b>	<b>65,7%</b>
Resultado acumulado <sup>1</sup>	32	22		5		214	351	
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.128</b>	<b>2.128</b>		<b>1.413</b>		<b>14.185</b>	<b>8.190</b>	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
<b>Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,61</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,52</b>	<b>17,3%</b>			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de julho de 2024 era de R\$ 214 mil.

### Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)\*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de julho de 2024 é de R\$ 2.128 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



Considerando as 3.489.342 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 julho de 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

**Receitas imobiliárias:** Em julho, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.493 mil, representando uma diminuição de 0,7% em relação ao mês anterior, principalmente por conta da sazonalidade de alguns alugueis complementares. Em relação a julho de 2023, as receitas apresentaram um crescimento de 67,7%.

**Despesas operacionais:** As despesas operacionais totalizaram R\$ 192 mil em julho, representando um aumento de 0,7% em relação ao mês anterior, resultado de um aumento nas carências que totalizaram R\$ 55 mil no período e se devem, principalmente, às locações recentes (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório), sendo que grande parte deste valor se deve à carência de uma única grande área que foi alugada no empreendimento Francisco Sá.

**Resultado operacional:** O resultado operacional em julho foi de R\$ 2.301 mil, representando uma queda de 0,8% em relação ao mês anterior e um crescimento de 65,8% em relação a julho de 2023. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto da inauguração das novas locações, 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 julho foi de R\$ 107 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 312 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, além das taxas Anbima, B3 e CVM.

**Rendimentos:** Em 14 de agosto de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 21 de agosto. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,32 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em julho de 2024.

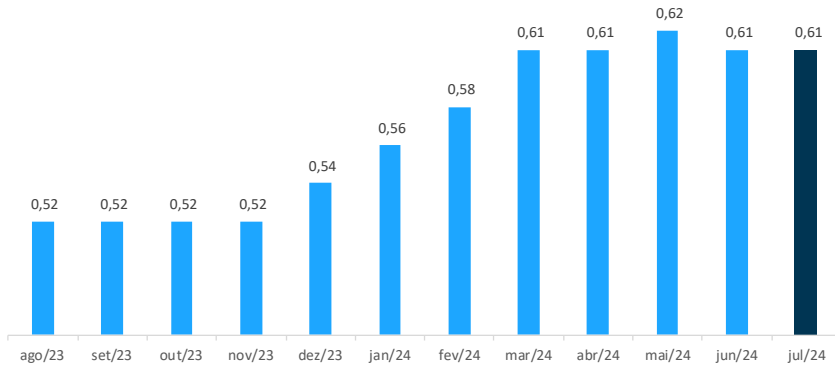


**Gestão Comercial:** Em julho, o Fundo assinou mais dois contratos de locação, sendo um contrato de locação no ativo Francisco Sá com um inquilino que atua no setor de utilidades, e o segundo no ativo Paulista, com um inquilino que atua no setor de alimentação. É importante ressaltar que essas novas locações terão impactos operacionais apenas no mês subsequente, ou seja, em agosto de 2024. Com essa nova locação no Francisco Sá o ativo encontra-se 100% locado, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 98,9%.

A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2, devido ao fato de que o imóvel foi o último a ser inaugurado. Adicionalmente, há pequenas áreas disponíveis no Sargento Hermínio e no Maraponga 2. 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.

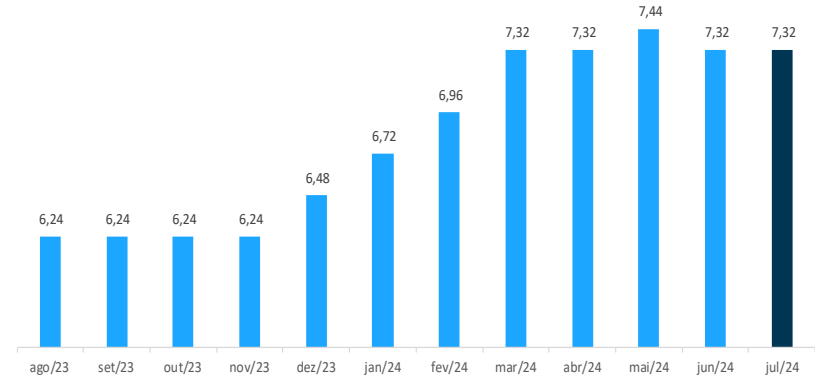


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



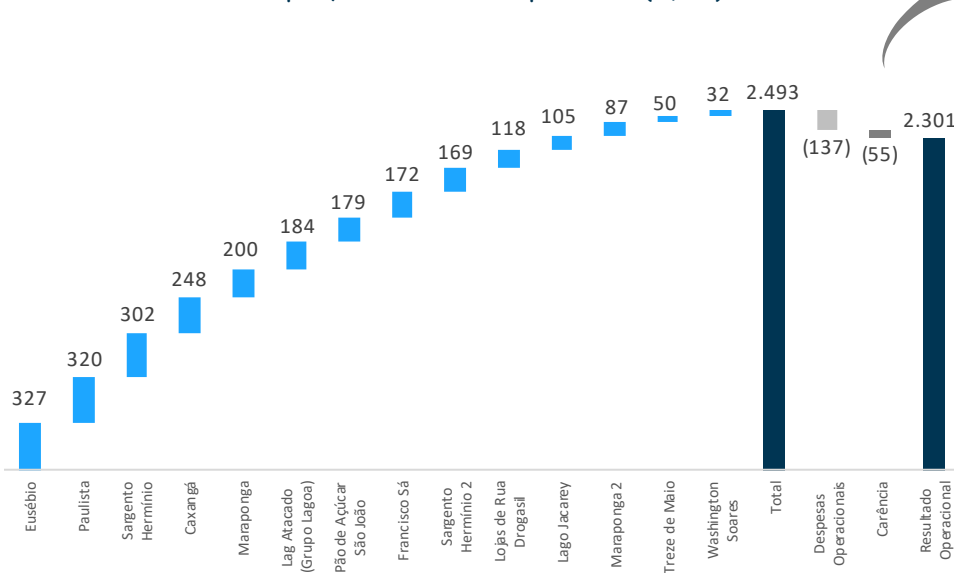
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 14 de agosto de 2024, o Fundo realizará, em 21 de agosto, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em julho de 2024.

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

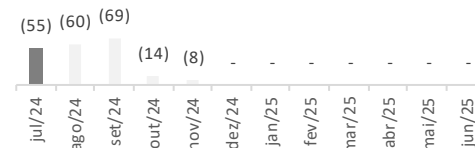


Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,32 por cota.

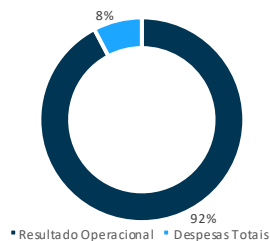
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)\*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



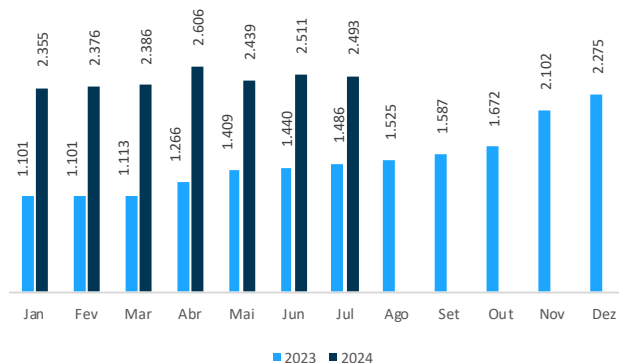
Margem Operacional (%)



Em julho de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.301 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

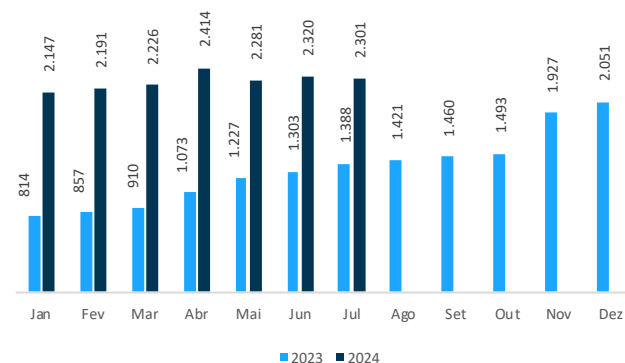
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 55 mil em julho, devendo reduzir significativamente em outubro de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

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

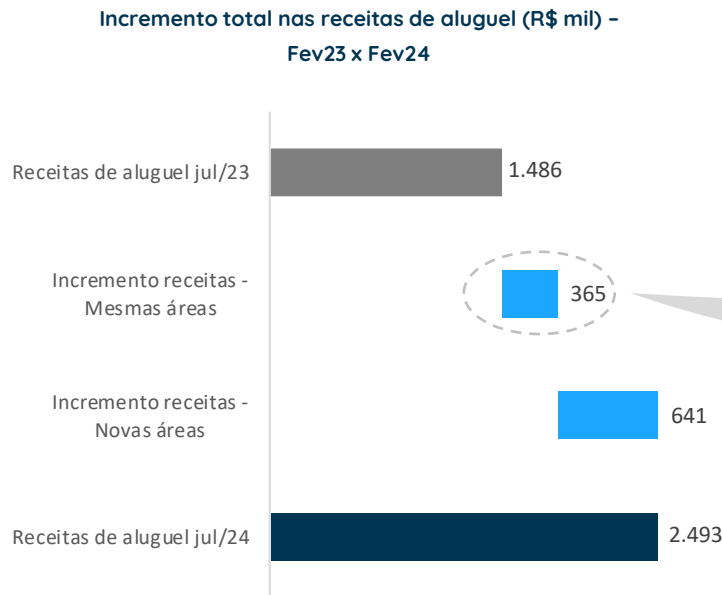


As receitas operacionais do mês de julho de 2024 foram de R\$ 2.493 mil, representando uma queda de 0,7% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 192 mil, valor 0,7% maior em relação a junho de 2024.

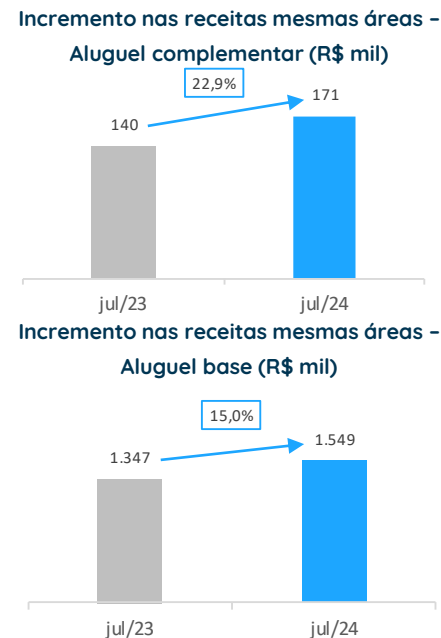
### Resultado Operacional (R\$ mil)\*



Em julho de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.301 mil, uma queda de 0,8% em relação ao mês anterior.

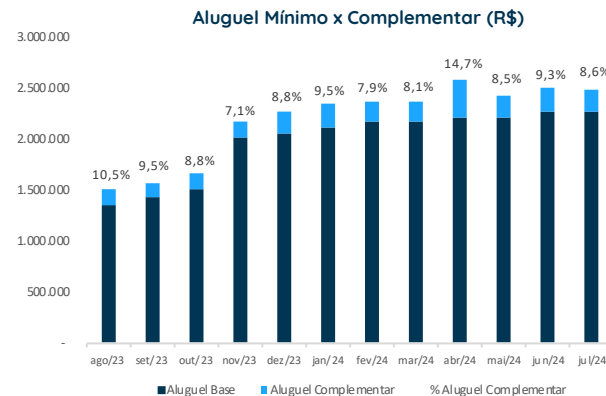


Em julho de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.493 mil, um expressivo aumento de 67,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi bastante impactado pela inauguração de novas áreas ao longo dos últimos meses, mas também contou com o incremento das receitas de lojas já existentes anteriormente.

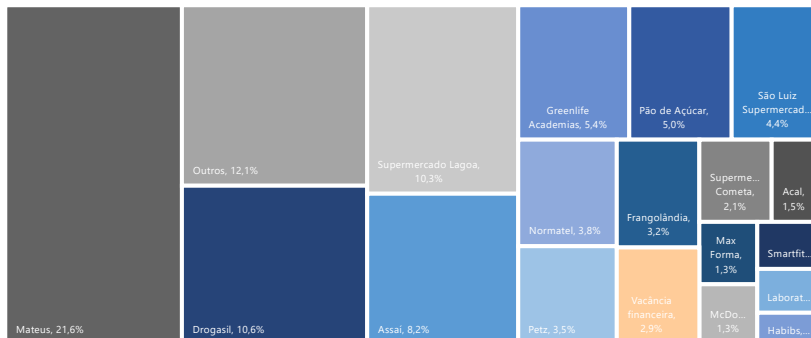


A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou alta de 3,8% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 24,6%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 22,9% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 15,0%. Porém, a maior parte deste aumento foi devido aos desembolsos realizados para o *retrofit* do Paulista e Caxangá, de forma que desconsiderando seus efeitos, o incremento no aluguel base foi de 3,2%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

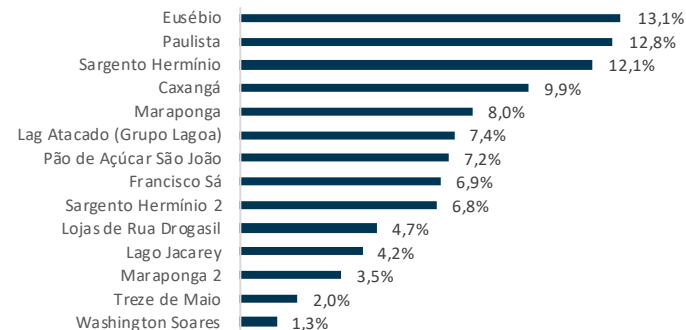
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em julho de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 8,6% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 56,1% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 2,9%, e a taxa de ocupação física em 98,9%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,0% das receitas operacionais totais.



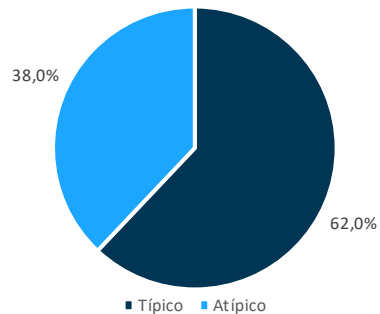
**Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)**



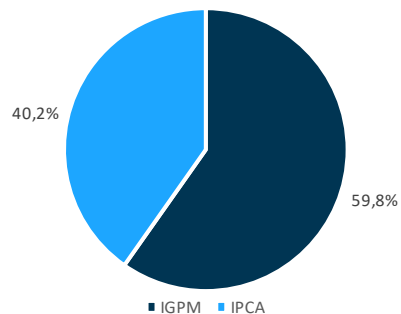
**Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)**



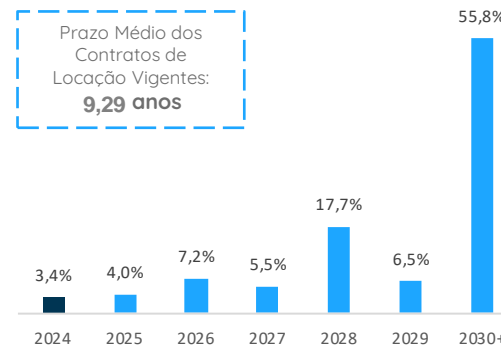
Natureza dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



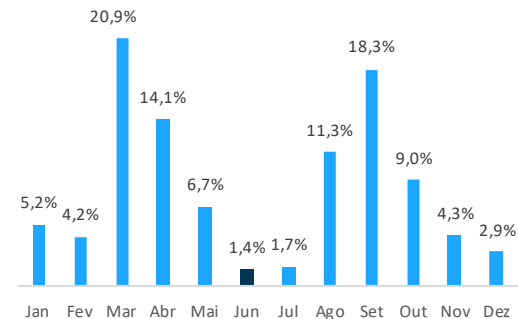
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



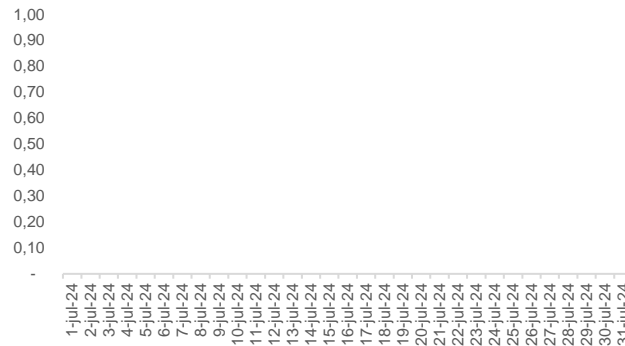
Vencimento dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



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

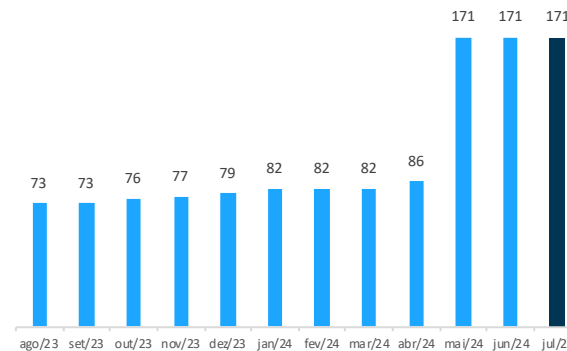


### Volume Negociado (R\$ mil)



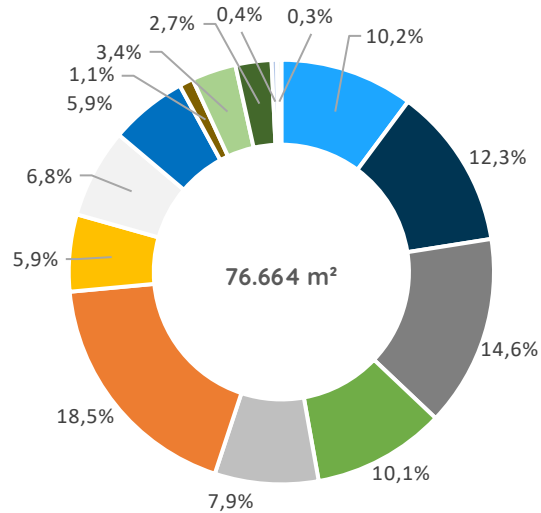
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em julho de 2024.

### Evolução do Número de Cotistas



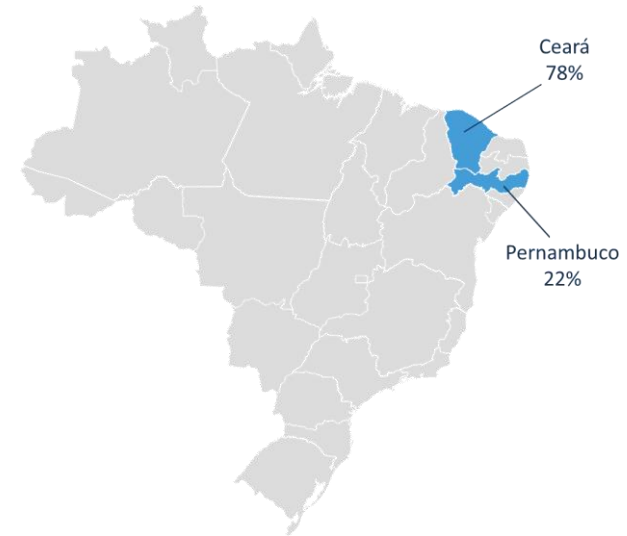
O Fundo encerrou o mês de julho de 2024 com **171 cotistas**.

## ABL Própria Portfólio (%)



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

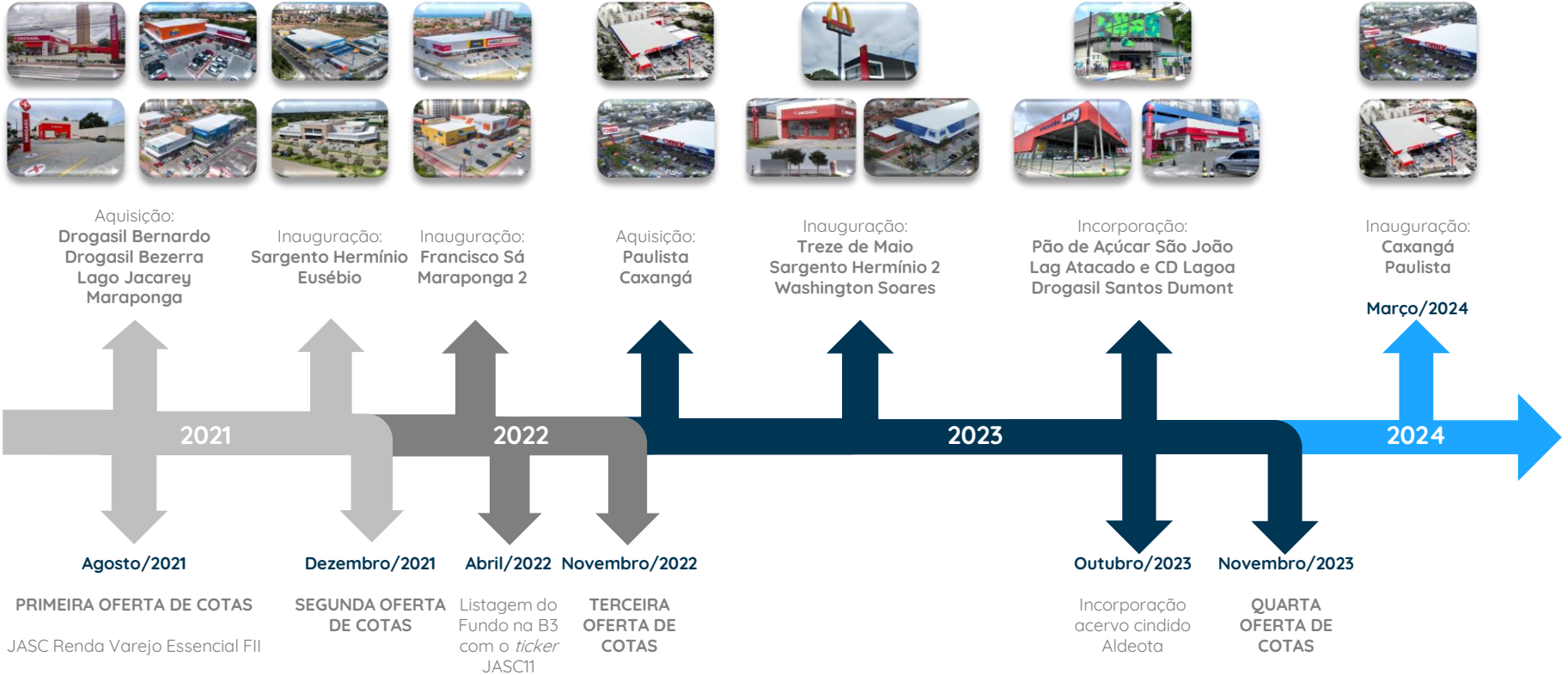
## ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
<b>Eusébio</b>	7.794	10,2%	100%	26	13,1%	Eusébio - CE	Em operação
<b>Paulista</b>	9.457	12,3%	100%	2	12,8%	Paulista - PE	Em operação
<b>Sargento Herminio</b>	11.175	14,6%	100%	5	12,1%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Caxangá</b>	7.751	10,1%	100%	2	9,9%	Recife - PE	Em operação
<b>Maraponga</b>	6.039	7,9%	100%	9	8,0%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lag Atacado (Grupo Lagoa)</b>	14.150	18,5%	100%	1	7,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Pão de Açúcar São João</b>	4.496	5,9%	100%	15	7,2%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Francisco Sá</b>	5.202	6,8%	100%	12	6,9%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Sargento Herminio 2</b>	4.523	5,9%	100%	11	6,8%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lojas de Rua Drogasil</b>	819	1,1%	100%	3	4,7%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lago Jacarey</b>	2.594	3,4%	100%	3	4,2%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Maraponga 2</b>	2.101	2,7%	100%	2	3,5%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Treze de Maio</b>	315	0,4%	100%	2	2,0%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Washington Soares</b>	250	0,3%	100%	1	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>TOTAL</b>	<b>76.664</b>	<b>100,0%</b>		<b>94</b>	<b>100,0%</b>		

# Linha do Tempo

## JASC Renda Varejo Essencial FII





### 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: 18  
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



### Drogasil Santos Dumont

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



### 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



### 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

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