



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 em geral



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\$ 399,4 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 114,45

P/VP



0,86 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,69

Valor de Mercado



R\$ 344,4 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 98,71

Número de Cotistas



166

Caixa e Disponibilidades



R\$ 13,3 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

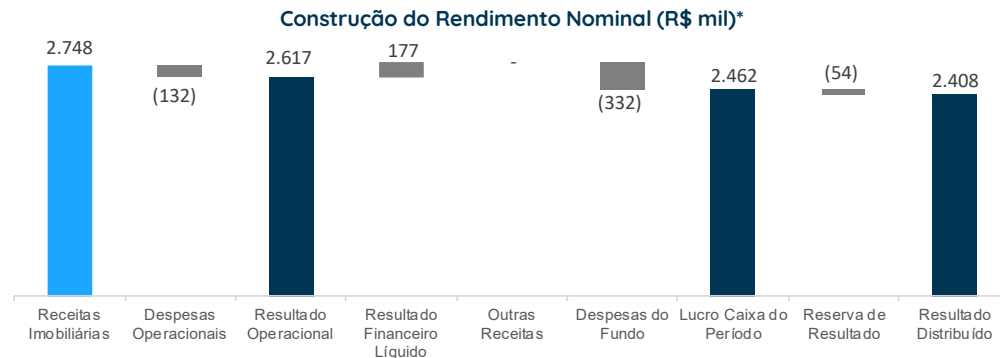
Valores em R\$ mil *	nov/25	out/25	Var (%)	nov/24	Var (%)	2025 YTD	2024 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.748	2.754	-0,2%	2.583	6,4%	29.751	27.370	8,7%
Receitas de Aluguel Base	2.498	2.495	0,1%	2.380	5,0%	26.913	24.852	8,3%
Receitas de Aluguel Complementar	251	254	-1,3%	212	18,1%	2.839	2.518	12,8%
(Inadimplência) Recuperação inadimplência líquida	(0)	5	-	(9)	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(132)	(130)	1,5%	(200)	-34,2%	(1.655)	(2.045)	-19,1%
Resultado Operacional	2.617	2.624	-0,3%	2.383	9,8%	28.097	25.325	10,9%
Resultado Financeiro Líquido	177	141	25,1%	95	86,5%	1.402	810	73,1%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(332)	(361)	-8,2%	(352)	-5,7%	(3.773)	(3.542)	6,5%
Lucro caixa do Período	2.462	2.404	2,4%	2.126	15,8%	25.725	22.593	13,9%
Resultado acumulado ¹	(54)	3		2		385	158	
Resultado Distribuído	2.408	2.408		2.128		25.542	22.699	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,69	0,69	0,0%	0,61	13,1%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de novembro de 2025 era de R\$ 385 mil.

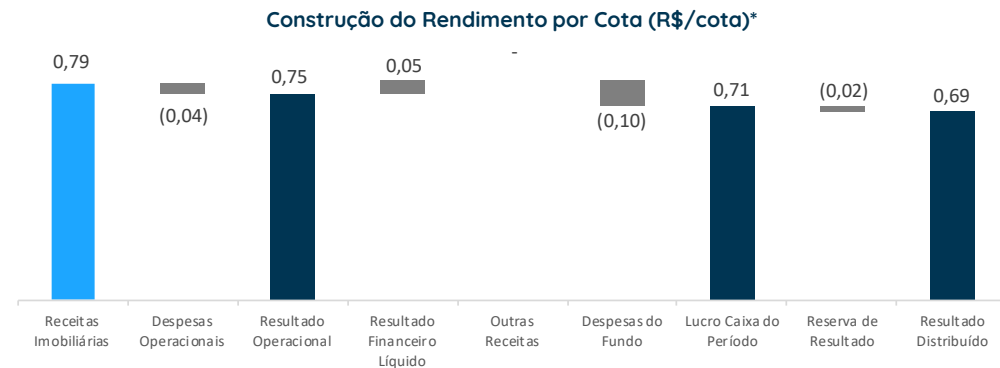
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de novembro de 2025 é de R\$ 2.408 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



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 novembro de 2025 é equivalente a R\$ 0,69 por cota.

Receitas imobiliárias: Em novembro, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.748 mil, representando um aumento de 6,4% em relação ao mesmo mês de 2024. Já em relação a outubro de 2025, as receitas apresentaram uma pequena queda de 0,2%, principalmente devido à queda da recuperação de inadimplência líquida, que impactou positivamente a receita do mês anterior. Apesar disso, evidencia-se, como detalhado na página 12 deste relatório, a contínua maturação dos ativos, com incremento real nos aluguéis complementares em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 132 mil em novembro, um pequeno aumento de 1,5% em relação ao mês anterior, principalmente pela queda nos créditos de energia solar.

Resultado operacional: O resultado operacional em novembro foi de R\$ 2.617 mil, representando um aumento de 9,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e uma leve queda de 0,3% em relação a outubro de 2025. A expectativa é de que o incremento nas receitas decorrente da maturação dos ativos bem como o efeito sazonal favorável de final de ano devam impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses¹.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de novembro foi de R\$ 177 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 332 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, CVM e B3.

Rendimentos: Em 12 de dezembro de 2025 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,69 por cota, a serem pagos aos cotistas em 19 de dezembro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 8,28 por cota.

1. Esta é uma projeção da gestão e não representa garantia de resultados futuros. O desempenho do Fundo pode ser afetado por diversos fatores de mercado.



Gestão Comercial: Não houve novas locações em novembro, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,1%. 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 uma pequena área disponível no Sargento Hermínio. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, consequentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

Avaliação dos ativos: Em novembro foi concluída a avaliação do valor justo dos ativos imobiliários do portfólio do Fundo. Esses ativos foram avaliados pela Binswanger, no valor total de R\$ 379,7 milhões – uma valorização de 1,11% em relação à avaliação de 2024 –, e já está refletido no valor da cota patrimonial do Fundo.

Quinta Oferta de Cotas: Conforme [Anúncio](#) divulgado ao mercado no dia 02 de dezembro de 2025, foi anunciado o início da quinta emissão de cotas do Fundo, em um montante de até R\$ 49,8 milhões, visando uma nova aquisição conforme descrito abaixo e na página a seguir.

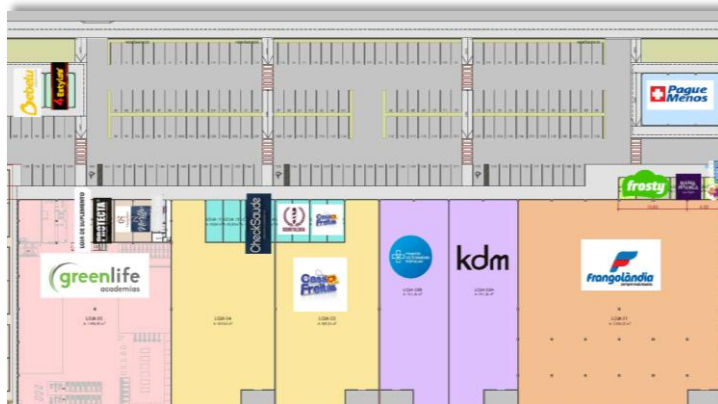
Nova Aquisição – Buena Vista Montese: Conforme [Fato Relevante](#) divulgado ao mercado no dia 02 de dezembro de 2025, o Fundo realizou a aquisição, junto à P4 Participações e Investimentos Ltda., de um *strip mall* localizado na Rua 15 de Novembro, nº 340, Bairro Itaoca, no Município de Fortaleza, Estado do Ceará, com área total construída de 9.357,94m², pelo valor de R\$ 40.982.654,70. O pagamento do preço será feito mediante a emissão de 361.845 cotas do Fundo, que serão entregues à vendedora quando da liquidação da 5ª Oferta de cotas, prevista para ocorrer em 15 de dezembro de 2025. O Imóvel, que se tornou operacional em fevereiro de 2025, encontra-se 100% locado, possuindo como âncoras o Frangolândia, a Greenlife Academias e a Pague Menos. Do ponto de vista estratégico, esta aquisição é plenamente aderente à estratégia do Fundo e promove uma desejável expansão e diversificação da carteira de inquilinos do Fundo, trazendo um novo inquilino importante para a carteira e conferindo solidez à capacidade de geração de renda no longo prazo¹.

1. Esta é uma projeção da gestão e não representa garantia de resultados futuros. O desempenho do Fundo pode ser afetado por diversos fatores de mercado.

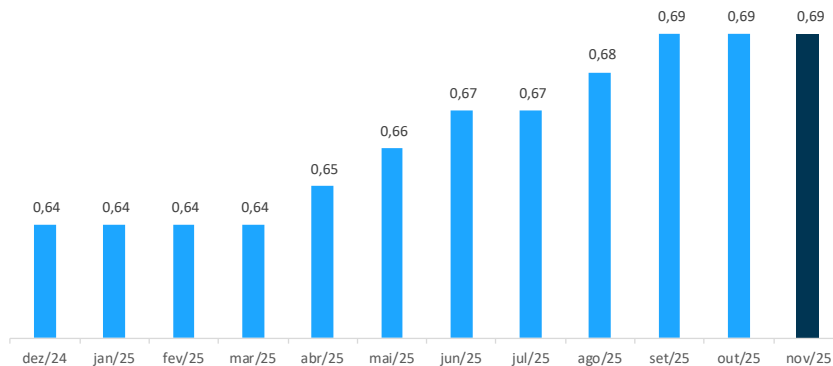


O Buena Vista Montese, construído em um terreno de aproximadamente 20 mil m², está localizado na cidade de Fortaleza, capital do estado de Ceará, que possui cerca de 2,6 milhões de habitantes e uma economia diversificada, com o maior PIB do Nordeste, de aproximadamente R\$ 74 bilhões.

O ativo, situado no bairro Itaoca, possui localização estratégica com fácil acesso a outras regiões da cidade e a importantes avenidas com grande fluxo de pessoas, estando também próximo a residências, escolas, postos de saúde, farmácias, restaurantes, lojas e outros serviços essenciais para a população, além de estar localizado próximo ao Aeroporto Internacional de Fortaleza - Pinto Martins (FOR).

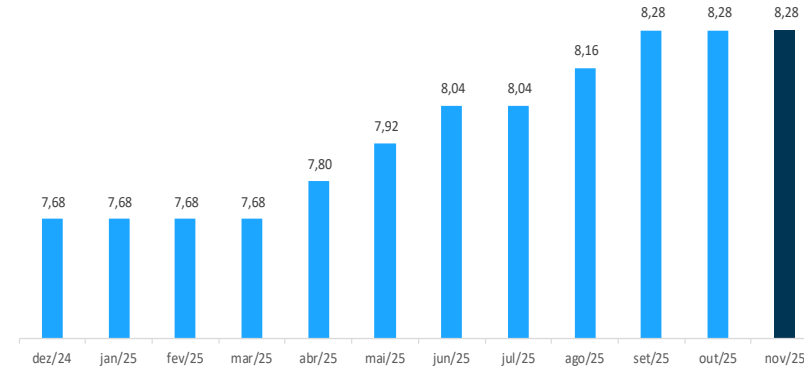


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



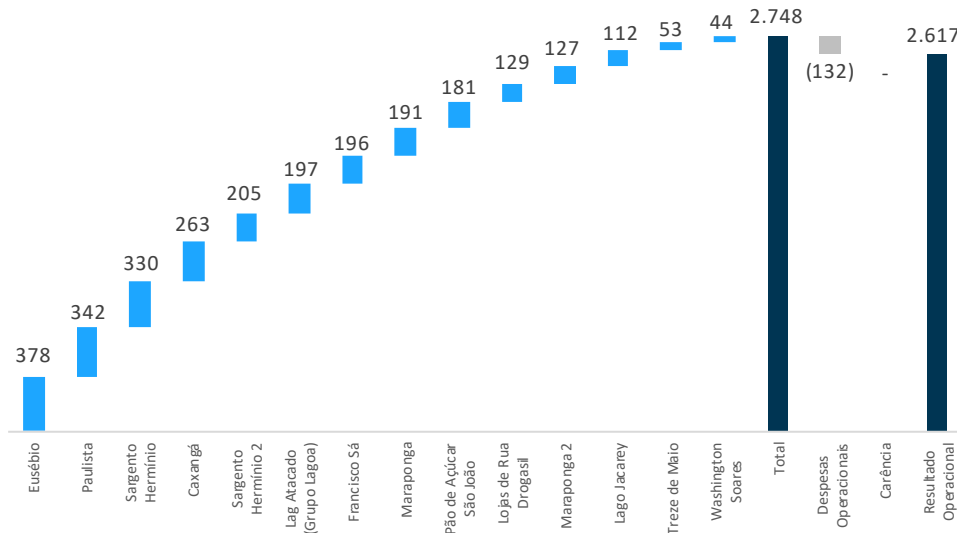
Conforme [Comunicado](#), divulgado ao mercado em 12 de dezembro de 2025, o Fundo realizará, em 19 de dezembro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,69 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em novembro de 2025.

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

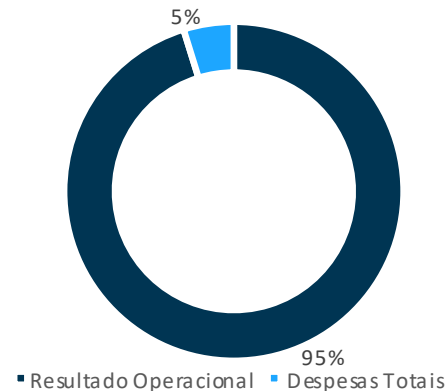


Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,69 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 8,28 por cota.

Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*

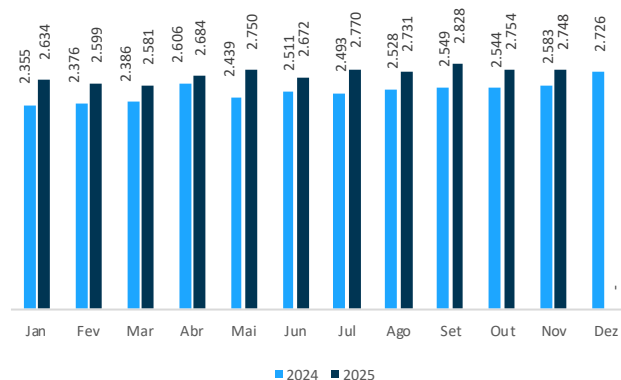


Margem Operacional (%)



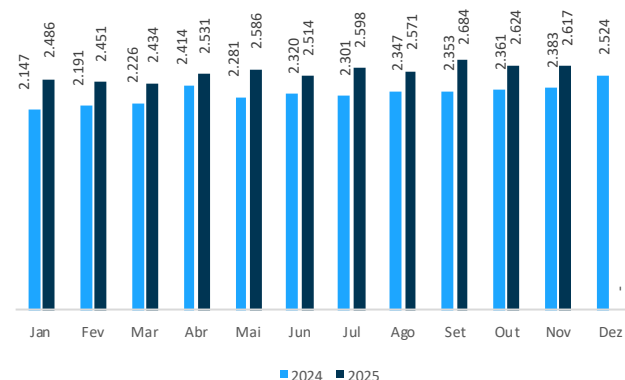
Em novembro de 2025, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.617 mil, representando uma margem de 95% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



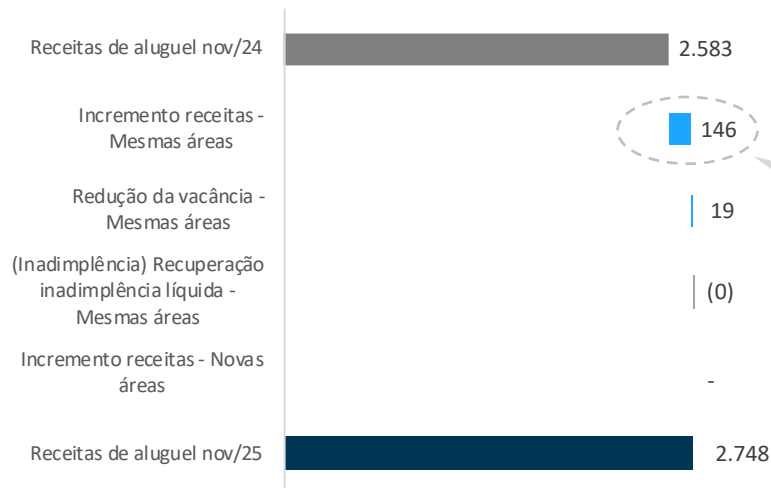
As receitas operacionais do mês de novembro de 2025 foram de R\$ 2.748 mil, representando uma pequena queda de 0,2% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 132 mil, um pequeno aumento de 1,5% em relação a outubro de 2025.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



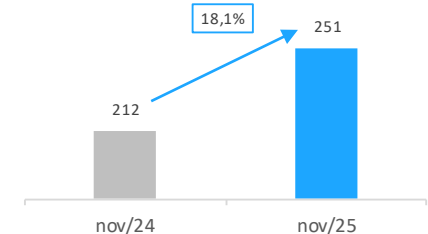
Em novembro de 2025, o resultado operacional foi de R\$ 2.617 mil, uma pequena diminuição de 0,3% em relação ao mês anterior.

Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil)



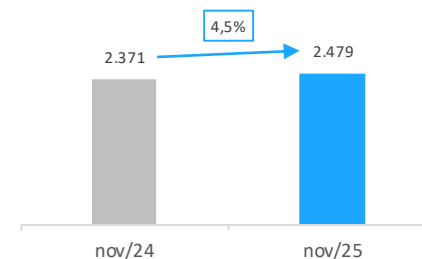
Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel complementar (R\$ mil)



Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel base (R\$ mil)



Em novembro de 2025, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.748 mil, um aumento de 6,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pelo incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo. Além disso, o Fundo possui um saldo de R\$ 128 mil a receber referente a aluguéis em atraso, o qual a gestão tem tomado as devidas providências para reaver os valores.

O crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 6,4%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 18,1% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 4,5%. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nos ativos do Fundo.

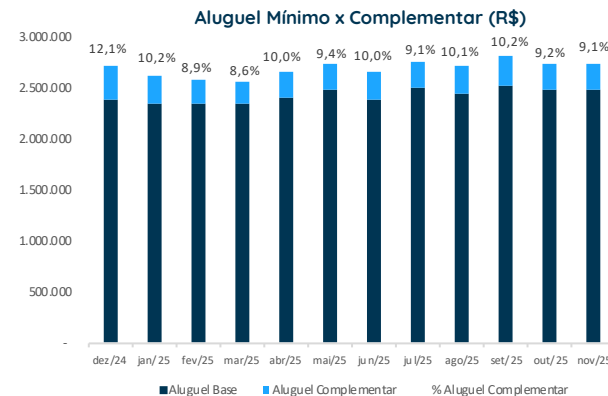
Detalhamento da Receita dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

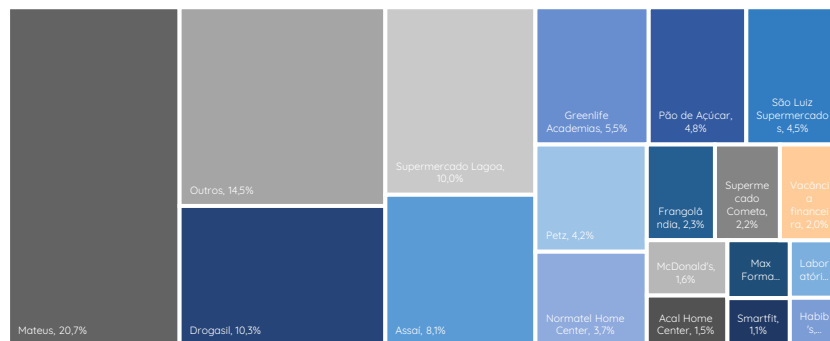
genesis
capital



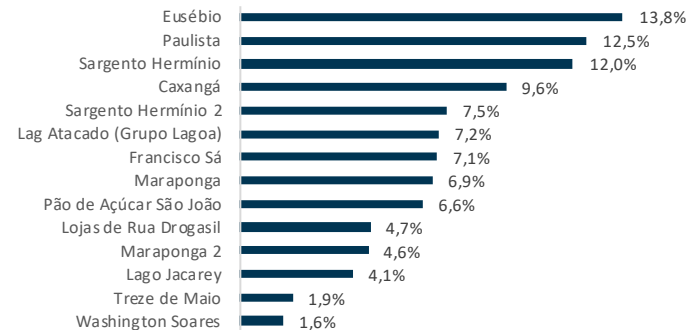
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em novembro de 2025, as receitas de aluguel complementar representaram 9,1% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 54,6% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 2,0%, e a taxa de ocupação física em 99,1%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,3% das receitas operacionais totais.



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



Detalhamento dos Inquilinos

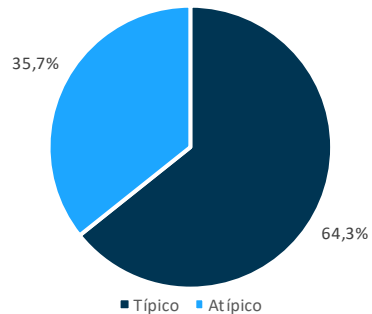
JASC Renda Varejo Essencial FII

Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Mateus	20,7%	17,1	3	Nacional
 Drogasil	10,3%	4,5	8	Nacional
 Supermercado Lagoa	10,0%	3,3	3	Regional
 Assaí	8,1%	15,8	1	Nacional
 Greenlife Academias	5,5%	7,1	2	Regional
 Pão de Açúcar	4,8%	2,0	1	Nacional
 São Luiz Supermercados	4,5%	2,5	1	Regional
 Petz	4,2%	6,9	2	Nacional
 Normatel Home Center	3,7%	4,6	2	Regional
 Frangolândia	2,3%	0,8	1	Regional
 Supermercado Cometa	2,2%	14,0	1	Regional

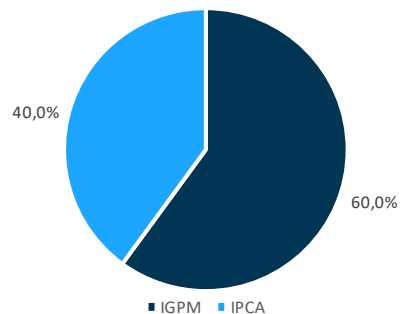
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 McDonald's	1,6%	18,0	1	Nacional
 Acal Home Center	1,5%	7,9	1	Regional
 Sorveteria Frosty	1,3%	1,2	7	Regional
 Max Forma Academia	1,3%	7,0	1	Regional
 Cresci e Perdi	1,1%	3,3	2	Nacional
 Smartfit	1,1%	6,8	1	Nacional
 Laboratório Emilio Ribas	1,0%	1,6	4	Regional
 Habib's	0,9%	8,2	1	Nacional
 Orolaser	0,6%	0,2	2	Regional
 Banco Santander	0,6%	0,2	1	Nacional
 Outros	12,9%	2,8	55	N/A

Exposição a uma base de inquilinos diversificada, de alta qualidade, com ampla atuação geográfica e que atuam em mercados resilientes reduz o risco de vacância e amplia o potencial de receitas e da rentabilidade do Fundo.

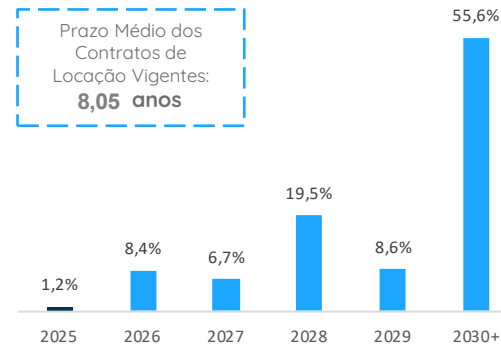
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



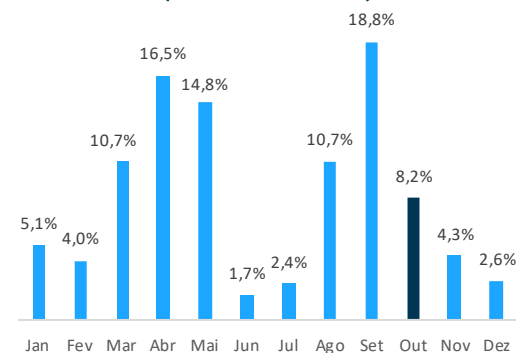
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



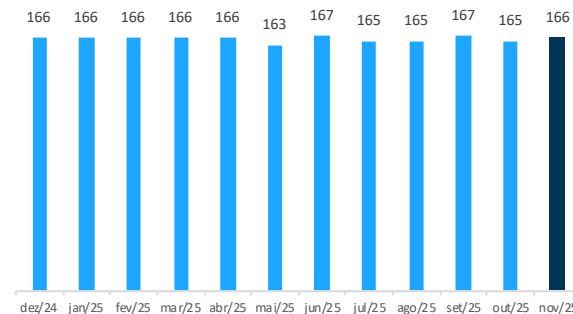
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 30 de novembro de 2025, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 98,71 por cota**.

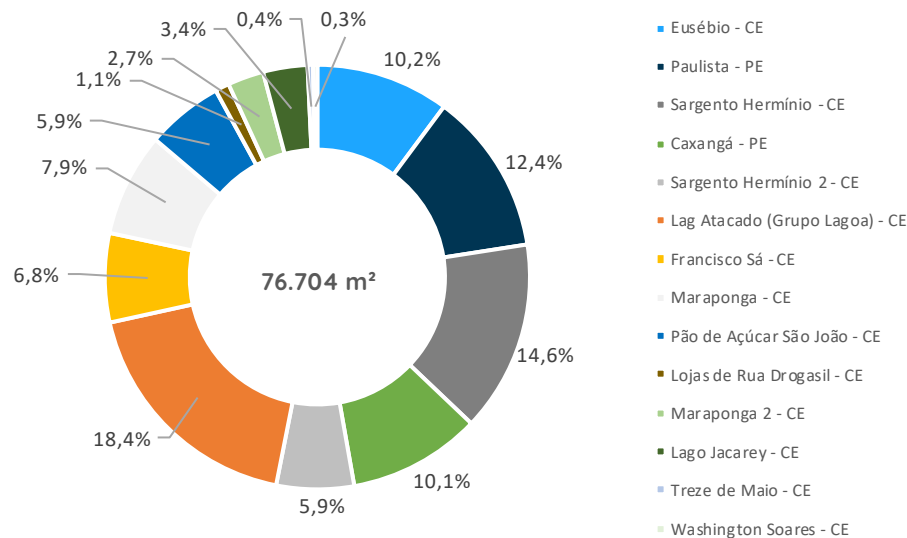
As cotas foram negociadas em 5% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1,1 mil.

Evolução do Número de Cotistas

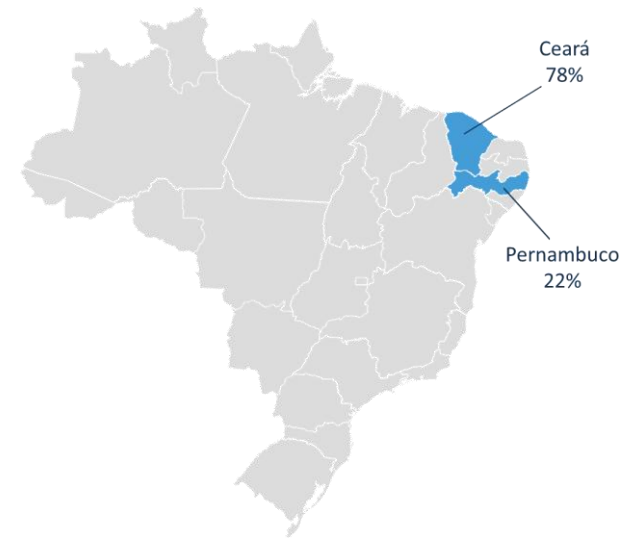


O Fundo encerrou o mês de novembro de 2025 com **166 cotistas**.

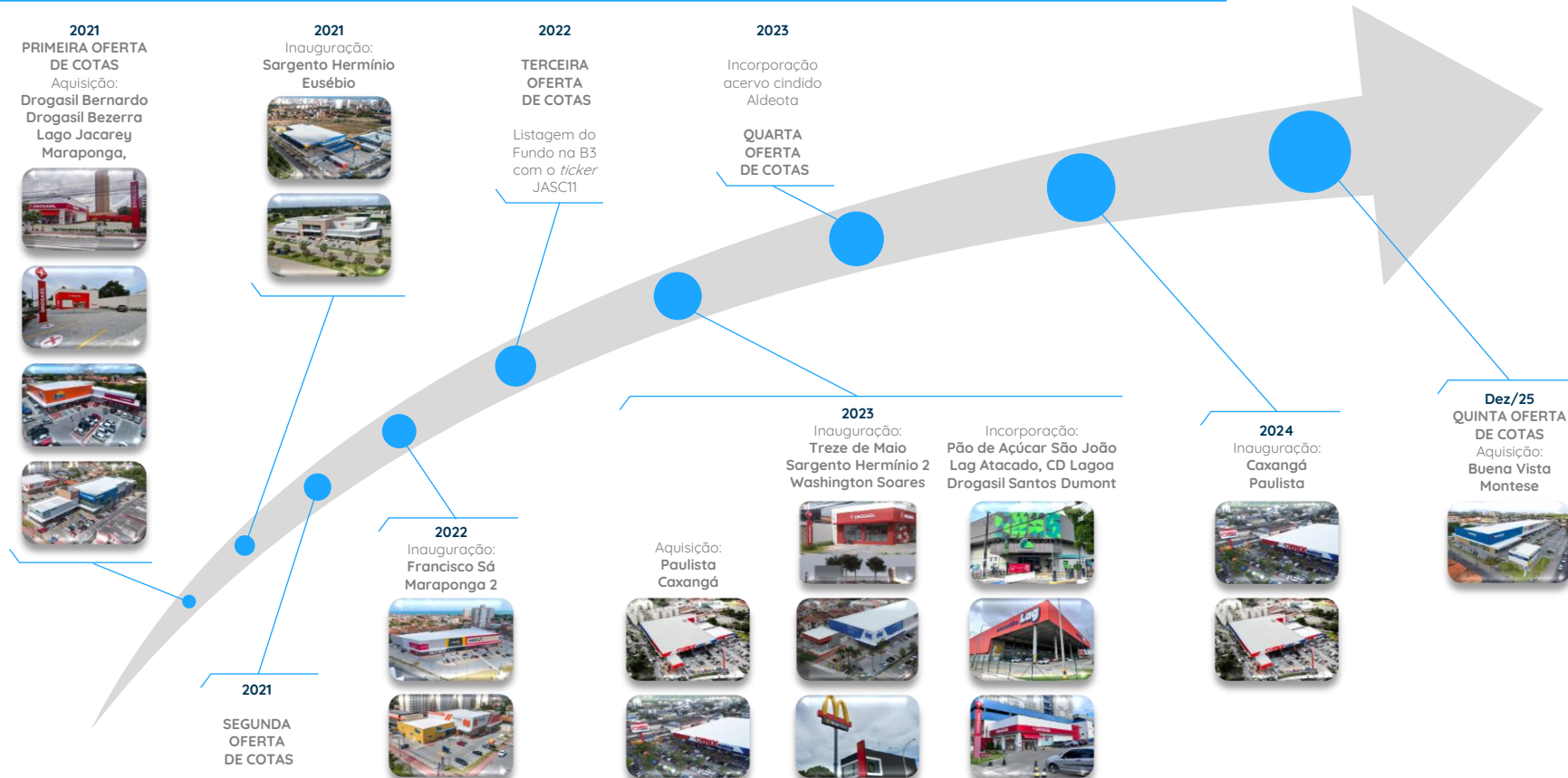
ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	10,2%	100%	30	13,8%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	12,4%	100%	3	12,5%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Herminio	11.175	14,6%	100%	5	12,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,6%	Recife - PE	Em operação
Sargento Herminio 2	4.523	5,9%	100%	12	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	13	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	6,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	3	4,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,1%	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	1,6%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.704	100,0%		102	100,0%		





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



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



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



Eusébio

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

Localização: Av. Bernardo Manuel,
207 – Fortaleza/CE
ABL: 236 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 14
Início Operação: Maio/21



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
Stuart, 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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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: 9.497 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.



Gestão de Recursos

www.genesiscapital.com.brri@genesiscapital.com.br

Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP: 01451-010

ACESSE O
SITECADASTRE-SE
NO MAILINGFALE COM
O RI