JASC

Renda Varejo Essencial FII















genesis capital

Relatório Gerencial – Outubro / 2026

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	3.851.187 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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ACESSE O SITE

CADASTRE-SE NO MAILING

FALE COM O RI

ACESSE O REGULAMENTO

Resumo – Outubro/2026

JASC Renda Varejo Essencial FII

Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial da Cota	P/VP	Rendimento por Cota
R$ 441,1 MM*	R$ 114,53 *	0,87 x	R$ 0,73
Valor de Mercado	Valor de Mercado da Cota	Número de Cotistas	Caixa e Disponibilidades
R$ 385,1 MM	R$ 100,00	164	R$ 12,8 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

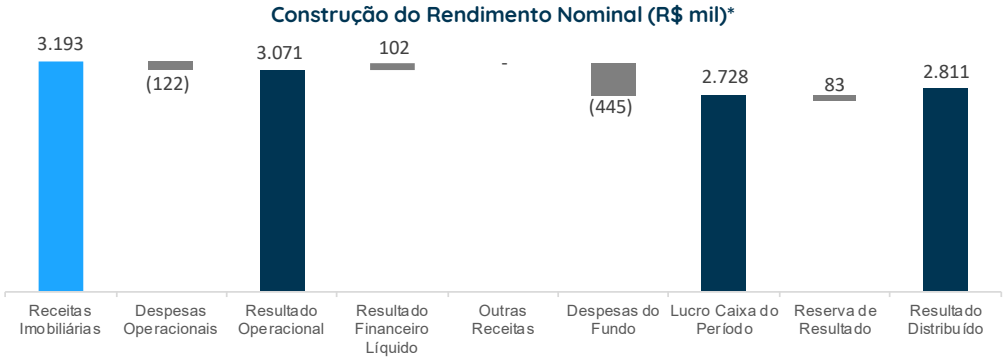
*Valores em R$ mil **	out/26	set/26	Var (%)	out/25	Var (%)	2026 YTD	2025 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	3.193	3.191	0,1%	2.754	15,9%	31.545	27.003	16,8%
Receitas de Aluguel Base	*2.835*	*2.822*	*0,5%*	*2.495*	*13,6%*	*28.019*	*24.415*	*14,8%*
Receitas de Aluguel Complementar	*339*	*366*	*-7,5%*	*254*	*33,4%*	*3.526*	*2.588*	*36,2%*
(Inadimplência) Recuperação inadimplência líquida	19	3	-	5	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(122)	(128)	-4,7%	(130)	-6,1%	(725)	(1.523)	-52,4%
Resultado Operacional	**3.071**	**3.063**	**0,3%**	**2.624**	**17,0%**	**30.819**	**25.480**	**21,0%**
Resultado Financeiro Líquido	102	108	-5,7%	141	-27,6%	1.059	1.225	-13,6%
Outras Receitas	-	-	-	-		-	-	-
Despesas do Fundo	(445)	(368)	20,9%	(361)	23,2%	(3.865)	(3.442)	12,3%
Lucro caixa do Período	**2.728**	**2.803**	**-2,7%**	**2.404**	**13,5%**	**28.013**	**23.263**	**20,4%**
Resultado acumulado[1]	83	8		3		587	331	
Resultado Distribuído	**2.811**	**2.811**		**2.408**		**27.767**	**23.134**	
# de cotas (# mil)	3.851	3.851						
Resultado Distribuido por cota (R$/cota)	0,73	0,73	0,0%	0,69	5,8%			

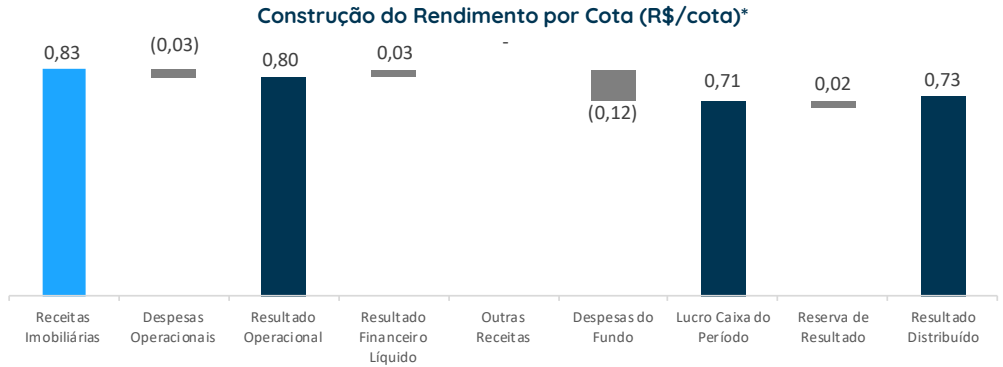
1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de outubro de 2026 era de R$ 587 mil.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII





O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de outubro de 2026 é de R$ 2.811 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

Considerando as 3.851.187 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 outubro de 2026 é equivalente a R$ 0,73 por cota.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Receitas imobiliárias: Em outubro, as receitas imobiliárias totalizaram R$ 3.193 mil, representando um aumento de 15,9% em relação ao mesmo mês de 2025. Já em relação a setembro de 2026, as receitas ficaram praticamente estáveis (crescimento de 0,1%).

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R$ 122 mil em outubro, uma queda de 4,7% em relação ao mês anterior, principalmente pela redução nas carências concedidas às locações recentes (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em outubro foi de R$ 3.071 mil, representando um aumento de 17,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e manutenção em relação a setembro de 2026 (aumento de 0,3%). Apesar disso, evidencia-se, como detalhado na página 11 deste relatório, o incremento real nos aluguéis complementares em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Resultado financeiro líquido e despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de outubro foi de R$ 102 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R$ 445 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, CVM e B3, e despesas com laudos de avaliação dos imóveis do Fundo.

Rendimentos: Em 16 de novembro de 2026 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R$ 0,73 por cota, a serem pagos aos cotistas em 24 de novembro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R$ 8,76 por cota.

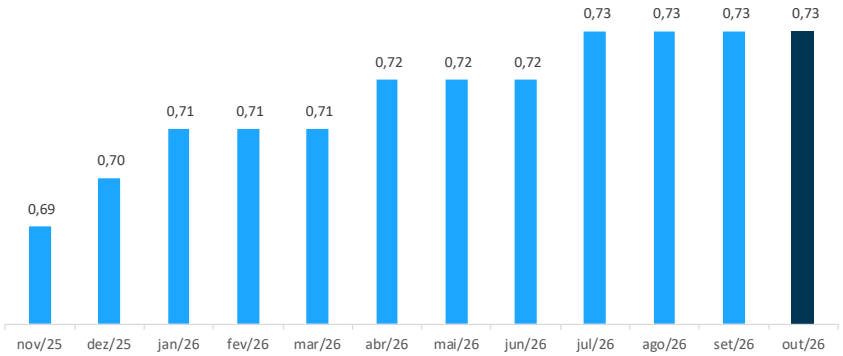


Gestão Comercial: Em outubro, o Fundo assinou dois novos contratos de locação: no ativo Sargento Hermínio 2, com um inquilino que atua no setor de calçados; e no ativo Montese, com a instalação de painel eletrônico de LED. Particularmente em relação ao contrato de locação no ativo Montese, destaca-se a gestão ativa no empreendimento, viabilizando a exploração comercial de um espaço anteriormente não destinado à locação, incrementando as receitas do Fundo. É importante ressaltar que essas novas locações terão impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em novembro de 2026.

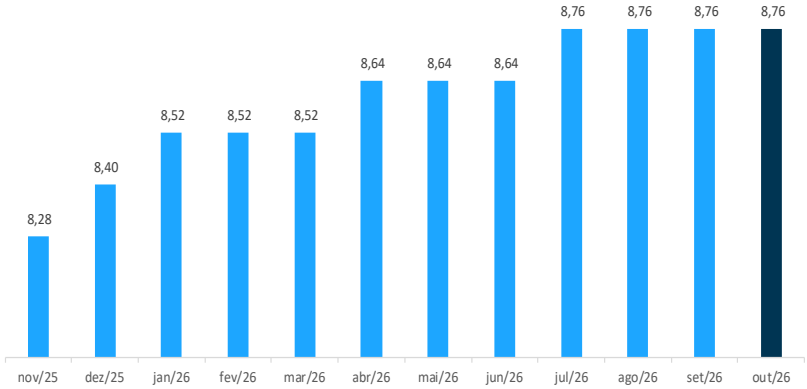
Assim, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,4%. A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2. Há também uma pequena área disponível no Sargento Hermínio. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, consequentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.



Histórico de Rendimentos por Cota (R$)



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



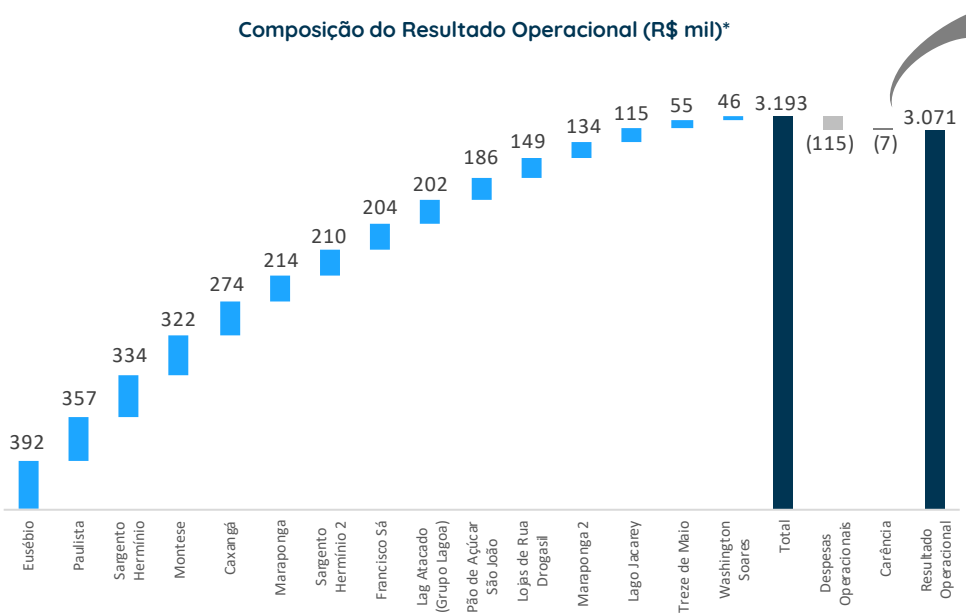
Conforme Comunicado, divulgado ao mercado em 16 de novembro de 2026, o Fundo realizará, em 24 de novembro, o pagamento de rendimentos no montante de R$ 0,73 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.851.187 cotas existentes em outubro de 2026.

Considerando as 3.851.187 cotas, o rendimento de R$ 0,73 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R$ 8,76 por cota.

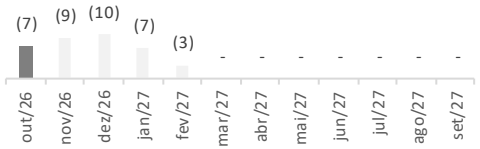
Resultado Operacional

JASC Renda Varejo Essencial FII

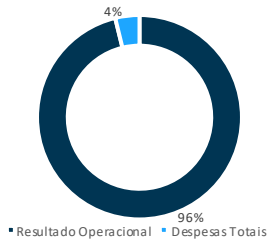
Composição do Resultado Operacional (R$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R$ mil)[1]



Margem Operacional (%)



Em outubro de 2026, o resultado operacional dos ativos foi de R$ 3.071 mil, representando uma margem de 96% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

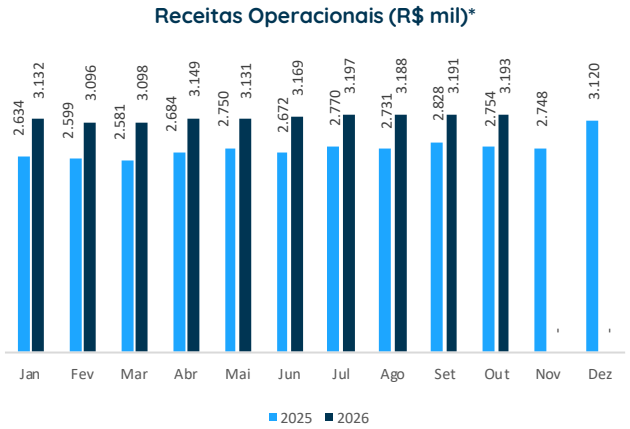
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R$ 7 mil em outubro, devendo acabar em fevereiro de 2027. A partir de então o Fundo receberá a integralidade dos aluguéis contratados, conforme detalhado no gráfico acima.

1. As projeções de carência são estimativas baseadas nos contratos de locação atuais e podem sofrer alterações devido a negociações comerciais, renegociações ou outros fatores.

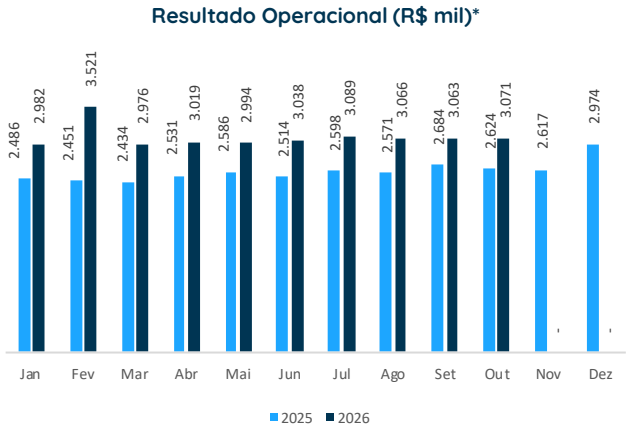
** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Comentários Operacionais dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII



As receitas operacionais do mês de outubro de 2026 foram de R$ 3.193 mil, representando um leve aumento de 0,1% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R$ 122 mil, uma queda de 4,7% em relação a setembro de 2026.

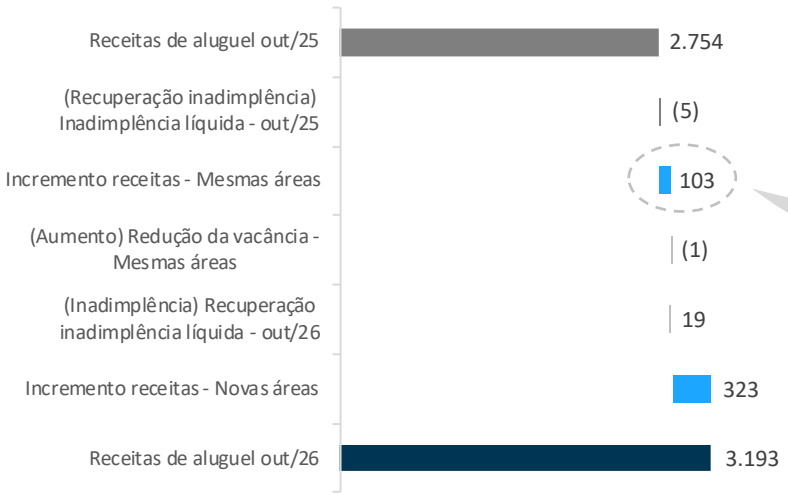


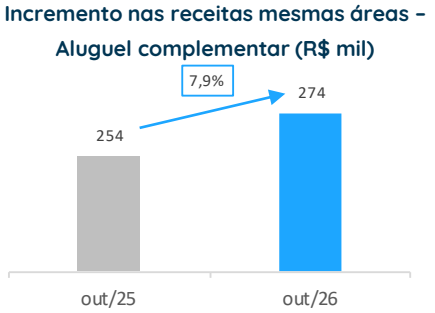
Em outubro de 2026, o resultado operacional foi de R$ 3.071 mil, um pequeno aumento de 0,3% em relação ao mês anterior.

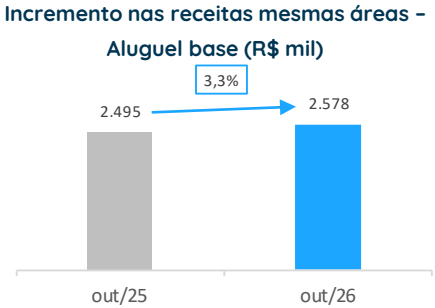
** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Detalhamento do Crescimento da Receita de Aluguel

JASC Renda Varejo Essencial FII







Em outubro de 2026, as receitas de aluguel totalizaram R$ 3.193 mil, um aumento de 15,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pela combinação do incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo com o incremento das receitas das novas áreas. Além disso, o Fundo possui um saldo de R$ 113 mil a receber referente a aluguéis em atraso, o qual a gestão tem tomado as devidas providências para reaver os valores.

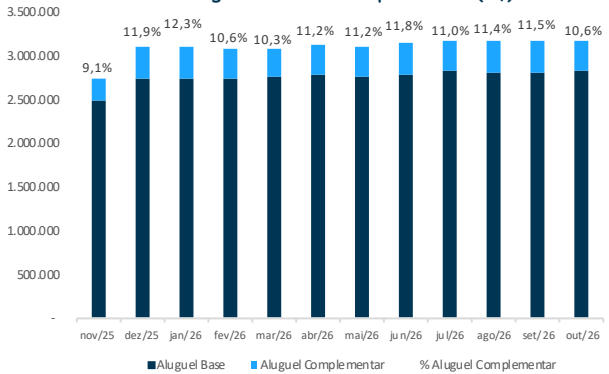
O crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 3,7%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que aumentaram 7,9% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 3,3%.

Detalhamento da Receita dos Ativos

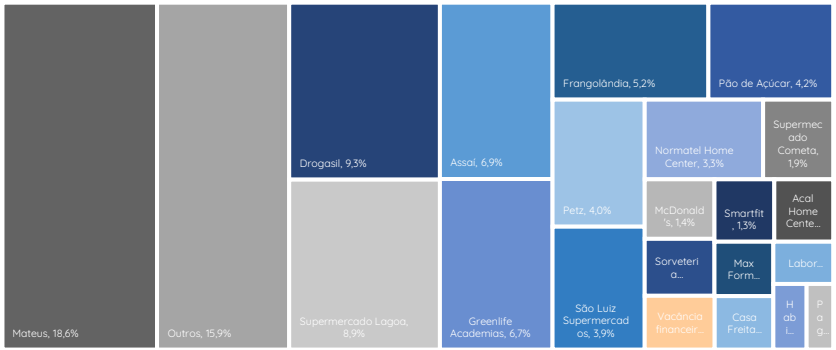
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em outubro de 2026, as receitas de aluguel complementar representaram 10,6% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 50,4% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 1,3%, e a taxa de ocupação física em 99,4%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 34,0% das receitas operacionais totais.

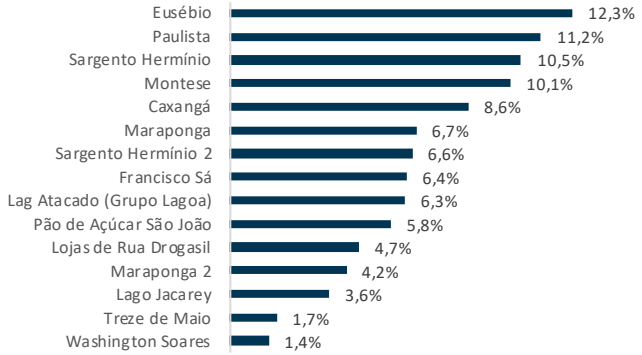
Aluguel Mínimo x Complementar (R$)



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	18,6%	16,2	3	Nacional
Drogasil	9,3%	3,5	8	Nacional
Supermercado Lagoa	8,9%	2,4	3	Regional
Assaí	6,9%	14,9	1	Nacional
Greenlife Academias	6,7%	6,8	3	Nacional
Frangolândia	5,2%	5,4	2	Regional
Pão de Açúcar	4,2%	1,1	1	Nacional
Petz	4,0%	6,0	2	Nacional
São Luiz Supermercados	3,9%	1,6	1	Regional
Normatel Home Center	3,3%	3,7	2	Regional
Supermecado Cometa	1,9%	13,1	1	Regional
McDonald's	1,4%	17,1	1	Nacional

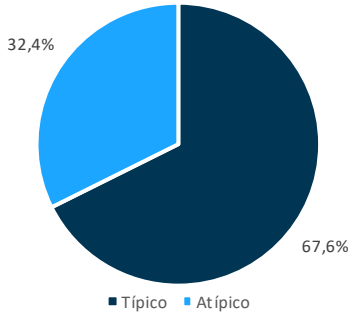
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
Sorveteria Frosty	1,4%	1,0	9	Regional
Smartfit	1,3%	5,9	1	Nacional
Acal Home Center	1,3%	6,9	1	Regional
Max Forma Academia	1,1%	6,1	1	Regional
Casa Freitas	1,1%	3,3	1	Nacional
Cresci e Perdi	1,0%	2,4	2	Nacional
Laboratório Emílio Ribas	0,9%	2,4	4	Regional
Habib's	0,8%	7,3	1	Nacional
Pague Menos	0,6%	6,6	1	Nacional
Orolaser	0,6%	4,2	3	Regional
Banco Santander	0,5%	4,3	1	Nacional
Outros	15,1%	1,9	71	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.

Indicadores Operacionais

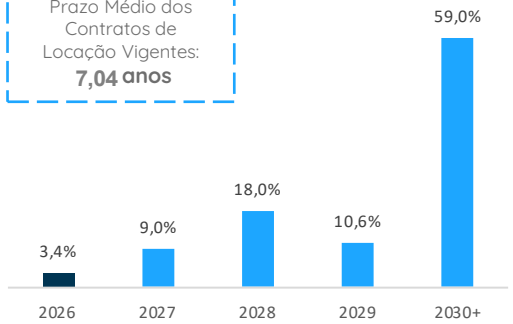
JASC Renda Varejo Essencial FII

Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

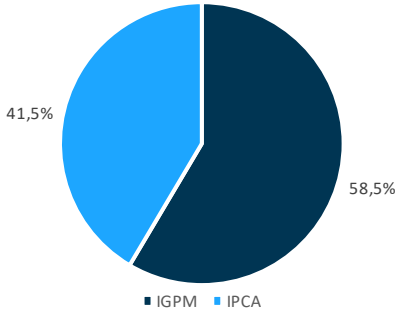


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

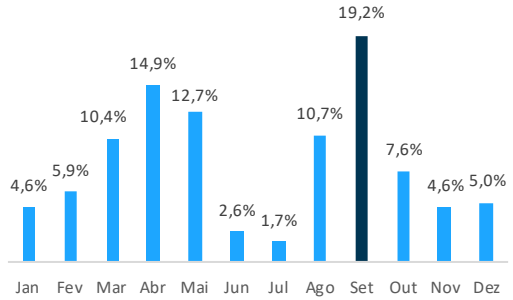
Prazo Médio dos Contratos de Locação Vigentes:
7,04 anos



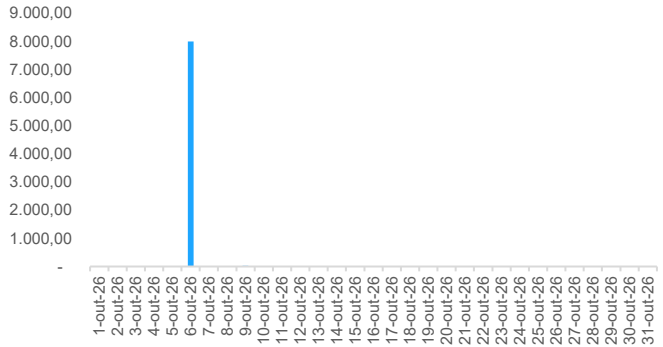
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



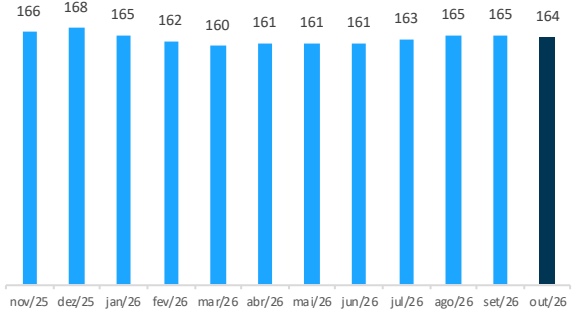
Volume Negociado (R$ mil)



Em 31 de outubro de 2026, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R$ 100,00 por cota**.

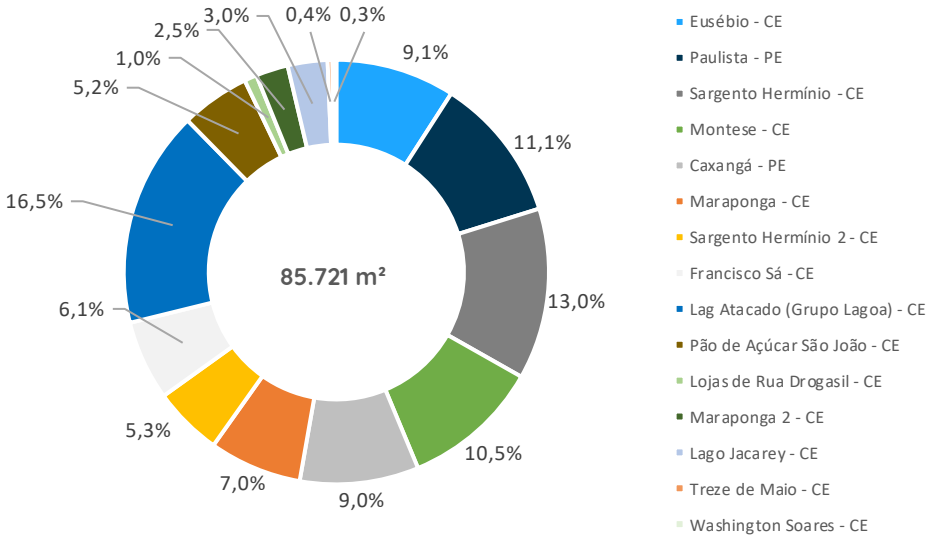
As cotas foram negociadas em 14% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R$ 8.024,4 mil.

Evolução do Número de Cotistas

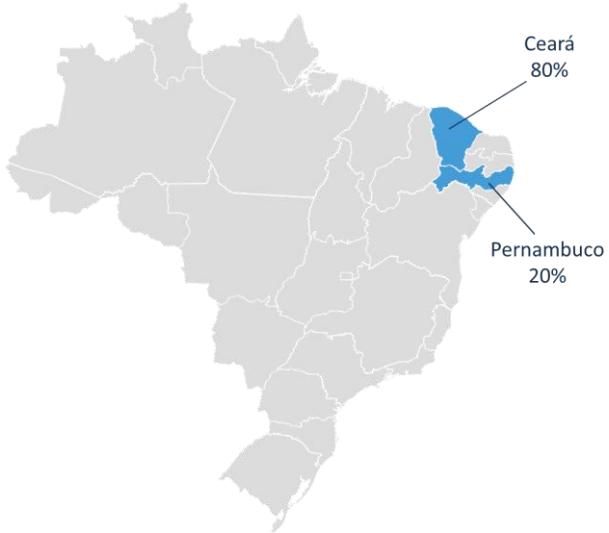


O Fundo encerrou o mês de outubro de 2026 com **164 cotistas.**

ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)





Carteira de Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	9,1%	100%	30	12,3%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	11,1%	100%	4	11,2%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	13,0%	100%	5	10,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Montese	9.017	10,5%	100%	20	10,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	9,0%	100%	2	8,6%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,0%	100%	10	6,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,3%	100%	14	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,1%	100%	12	6,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	16,5%	100%	2	6,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,2%	100%	13	5,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,0%	100%	3	4,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,5%	100%	3	4,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,0%	100%	3	3,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	1,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,4%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	**85.721**	**100,0%**		**124**	**100,0%**		

Linha do Tempo

JASC Renda Varejo Essencial FII

2021
PRIMEIRA OFERTA DE COTAS
Aquisição:
Drogasil Bernardo
Drogasil Bezerra
Lago Jacarey
Maraponga,






2021
Inauguração:
Sargento Hermínio
Eusébio




2021

SEGUNDA OFERTA DE COTAS

2022

TERCEIRA OFERTA DE COTAS

Listagem do Fundo na B3 com o *ticker* JASC11

2022
Inauguração:
Francisco Sá
Maraponga 2




2023
Incorporação acervo cindido Aldeota

QUARTA OFERTA DE COTAS

Aquisição:
Paulista
Caxangá




2023
Inauguração:
Treze de Maio
Sargento Hermínio 2
Washington Soares





Incorporação:
Pão de Açúcar São João
Lag Atacado, CD Lagoa
Drogasil Santos Dumont





2024
Inauguração:
Caxangá
Paulista




Dez/25
QUINTA OFERTA DE COTAS
Aquisição:
Buena Vista
Montese



Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII



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: 7.794 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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII



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



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



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



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



Pão de Açúcar São João

Localização: Av. Santos Dumont, 1169 – Fortaleza/CE

ABL: 4.496 m²

Total de Lojas: 18

Vagas de Estacionamento: 133



Lagoa

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE

ABL: 14.150 m²

Total de Lojas: 2

Vagas de Estacionamento: 158

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII



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



Montese

Localização: Rua 15 de Novembro, 340 – Fortaleza/CE

ABL: 9.017 m²

Total de Lojas: 27

Vagas de Estacionamento: 306

Início Operação: Fevereiro/2025

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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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