



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 3.851.187 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



**ACESSE O
SITE**



**CADASTRE-SE
NO MAILING**



**FALE COM
O RI**



**ACESSE O
REGULAMENTO**

Patrimônio Líquido



R\$ 441,1 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 114,53

P/VP



0,87 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,73

Valor de Mercado



R\$ 385,1 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00

Número de Cotistas



165

Caixa e Disponibilidades



R\$ 12,9 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

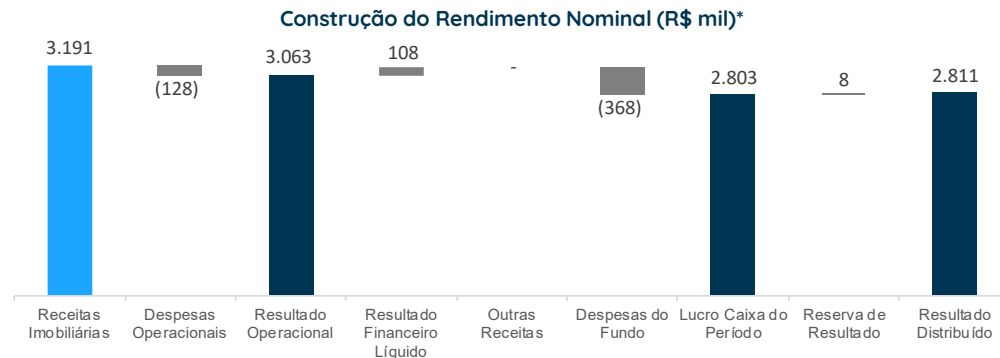
Valores em R\$ mil *	set/26	ago/26	Var (%)	set/25	Var (%)	2026 YTD	2025 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	3.191	3.188	0,1%	2.828	12,8%	28.352	24.249	16,9%
Receitas de Aluguel Base	2.822	2.813	0,3%	2.479	13,8%	25.165	21.914	14,8%
Receitas de Aluguel Complementar	366	364	0,5%	289	26,6%	3.187	2.335	36,5%
(Inadimplência) Recuperação inadimplência líquida	3	11	-	60	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(128)	(122)	5,1%	(144)	-10,9%	(603)	(1.393)	-56,7%
Resultado Operacional	3.063	3.066	-0,1%	2.684	14,1%	27.749	22.856	21,4%
Resultado Financeiro Líquido	108	103	5,2%	145	-25,4%	956	1.084	-11,8%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(368)	(368)	0,0%	(361)	2,0%	(3.420)	(3.081)	11,0%
Lucro caixa do Período	2.803	2.801	0,1%	2.469	13,6%	25.285	20.859	21,2%
Resultado acumulado ¹	8	10		(61)		670	334	
Resultado Distribuído	2.811	2.811		2.408		24.956	20.727	
# de cotas (# mil)	3.851	3.851						
Resultado Distribuído 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 setembro de 2026 era de R\$ 670 mil.

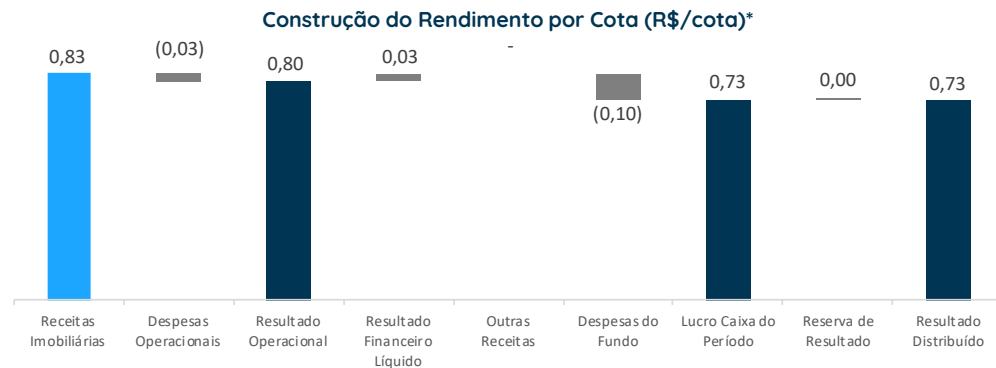
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de setembro 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 setembro de 2026 é equivalente a R\$ 0,73 por cota.

Receitas imobiliárias: Em setembro, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 3.191 mil, representando um aumento de 12,8% em relação ao mesmo mês de 2025. Já em relação a agosto de 2026, as receitas ficaram praticamente estáveis (crescimento de 0,1%).

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 128 mil em setembro, um aumento de 5,1% em relação ao mês anterior, principalmente por conta das carências concedidas às locações recentes (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 8 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em setembro foi de R\$ 3.063 mil, representando um aumento de 14,1% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e manutenção em relação a agosto de 2026 (queda de 0,1%).

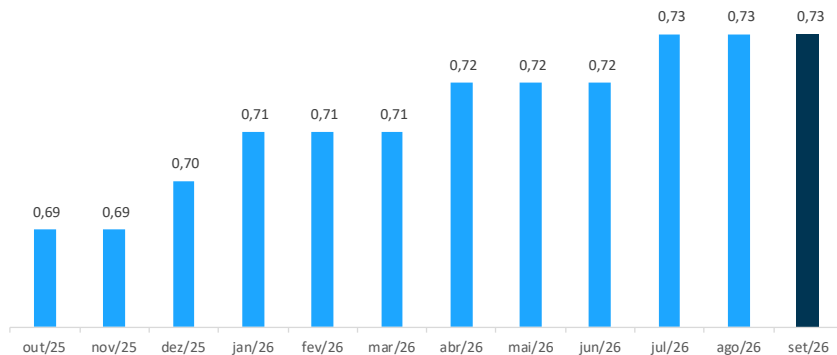
Resultado financeiro líquido e despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de setembro foi de R\$ 108 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 368 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, CVM e B3.

Rendimentos: Em 15 de outubro de 2026 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,73 por cota, a serem pagos aos cotistas em 22 de outubro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 8,76 por cota.

Gestão Comercial: Em setembro, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Francisco Sá, com um inquilino que atua no setor de alimentação. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em outubro 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.

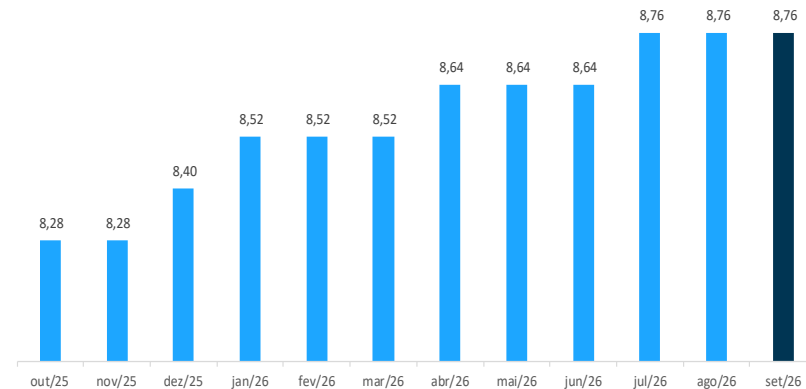


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



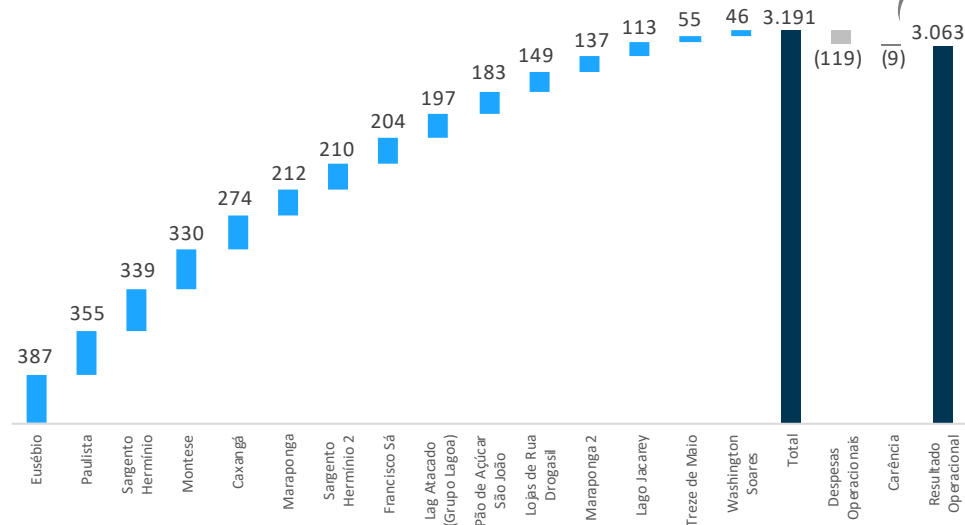
Conforme [Comunicado](#), divulgado ao mercado em 15 de outubro de 2026, o Fundo realizará, em 22 de outubro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,73 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.851.187 cotas existentes em setembro de 2026.

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

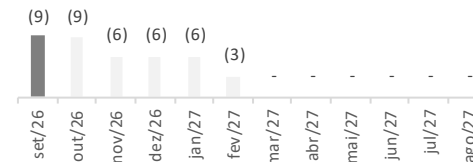


Considerando as 3.851.187 cotas, o rendimento de R\$ 0,73 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 8,76 por cota.

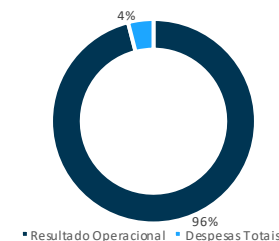
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)¹



Margem Operacional (%)

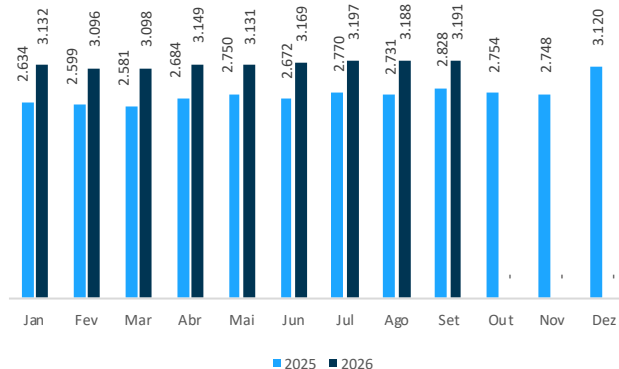


Em setembro de 2026, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 3.063 mil, representando uma margem de 96% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 9 mil em setembro, devendo acabar em fevereiro de 2027. A partir de então o Fundo receberá a integralidade dos aluguéis contratados, conforme detalhado no gráfico acima.

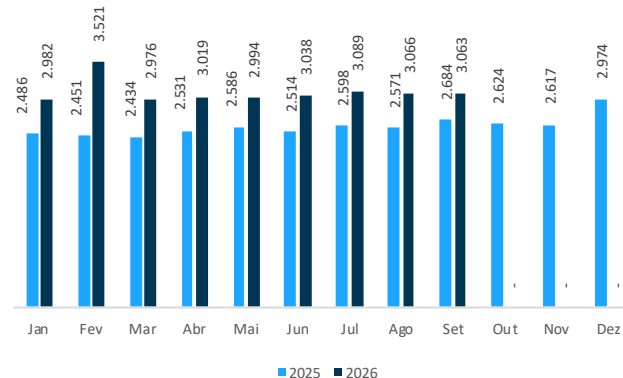
1. As projeções de carência são estimativas baseadas nos contratos de locação atuais e podem sofrer alterações devido a negociações comerciais, renegociações ou outros fatores.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



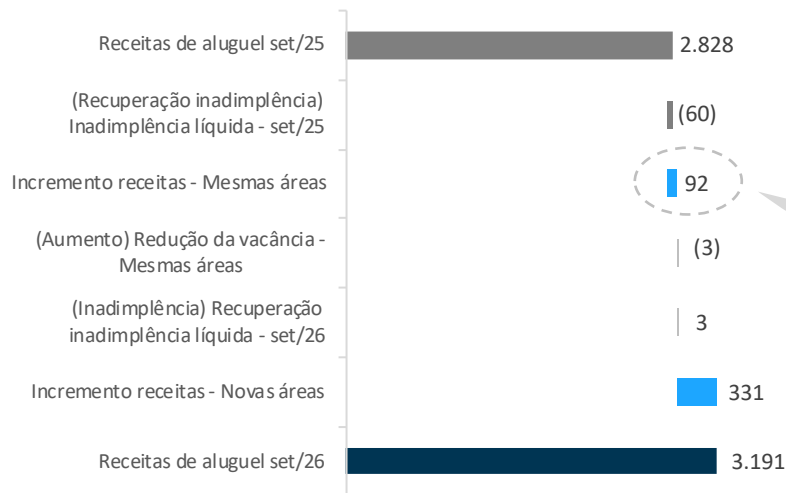
As receitas operacionais do mês de setembro de 2026 foram de R\$ 3.191 mil, representando um leve aumento de 0,1% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 128 mil, um aumento de 5,1% em relação a agosto de 2026.

Resultado Operacional (R\$ mil)*

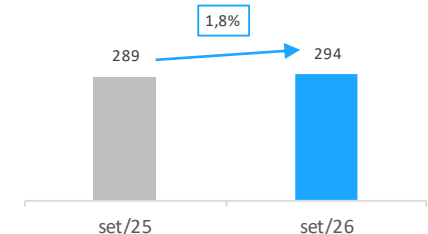


Em setembro de 2026, o resultado operacional foi de R\$ 3.063 mil, uma pequena queda de 0,1% em relação ao mês anterior.

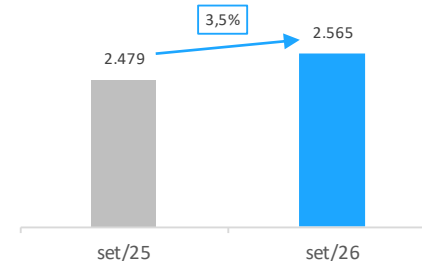
Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil)



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



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



Em setembro de 2026, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 3.191 mil, um aumento de 12,8% 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\$ 131 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 3,3%. Tal crescimento se deu pela combinação do incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que aumentaram 1,8% no período, com o incremento do aluguel base, que cresceu 3,5%.

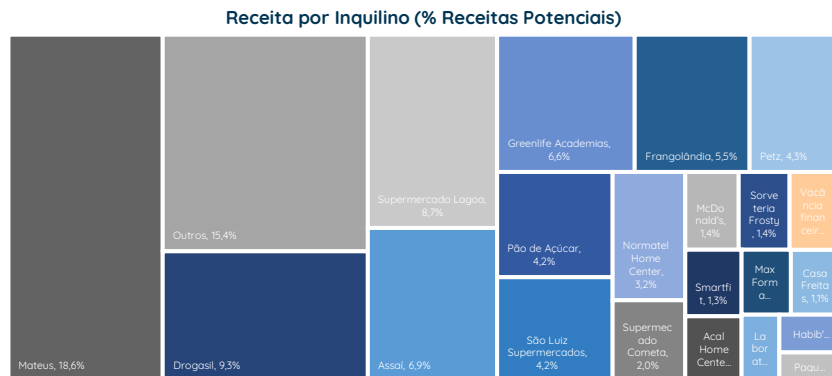
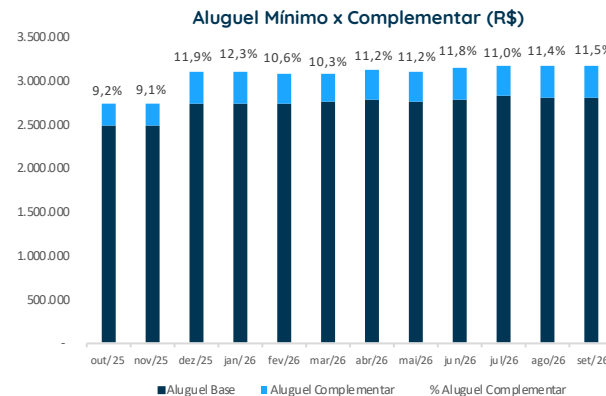
Detalhamento da Receita dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em setembro de 2026, as receitas de aluguel complementar representaram 11,5% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 50,1% 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 33,8% das receitas operacionais totais.



Detalhamento dos Inquilinos

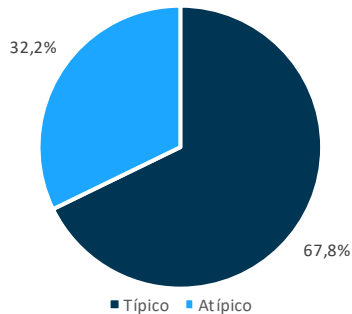
JASC Renda Varejo Essencial FII

Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Mateus	18,6%	16,3	3	Nacional
 Drogasil	9,3%	3,6	8	Nacional
 Supermercado Lagoa	8,7%	2,5	3	Regional
 Assaí	6,9%	15,0	1	Nacional
 Greenlife Academias	6,6%	6,9	3	Nacional
 Frangolândia	5,5%	5,5	2	Regional
 Petz	4,3%	6,1	2	Nacional
 Pão de Açúcar	4,2%	1,2	1	Nacional
 São Luiz Supermercados	4,2%	1,7	1	Regional
 Normatel Home Center	3,2%	3,8	2	Regional
 Supermercado Cometa	2,0%	13,2	1	Regional
 McDonald's	1,4%	17,2	1	Nacional

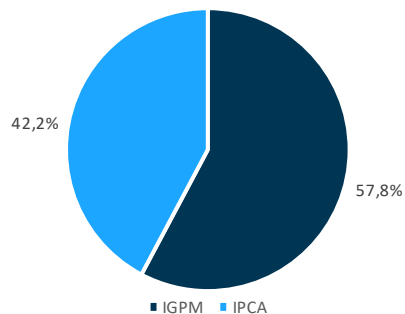
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Sorveteria Frosta	1,4%	1,1	9	Regional
 Smartfit	1,3%	6,0	1	Nacional
 Acal Home Center	1,3%	7,0	1	Regional
 Max Forma Academia	1,1%	6,2	1	Regional
 Casa Freitas	1,1%	3,4	1	Nacional
 Cresci e Perdi	1,0%	2,5	2	Nacional
 Laboratório Emilio Ribas	0,9%	2,5	4	Regional
 Habib's	0,8%	7,3	1	Nacional
 Pague Menos	0,6%	6,7	1	Nacional
 Orolaser	0,6%	4,3	3	Regional
 Banco Santander	0,5%	4,4	1	Nacional
 Outros	14,7%	2,0	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.

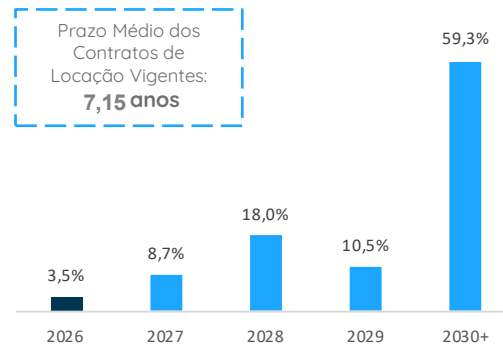
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



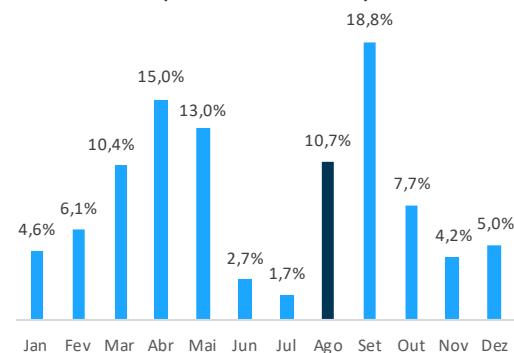
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



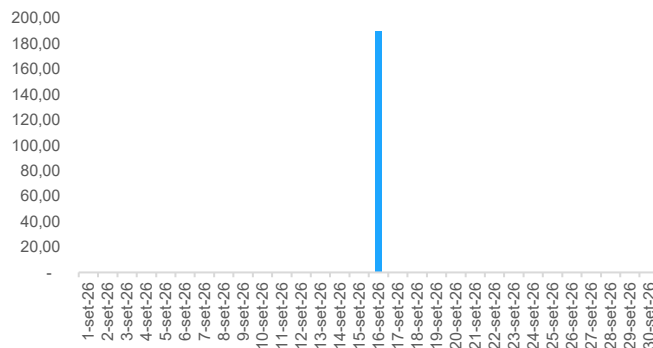
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



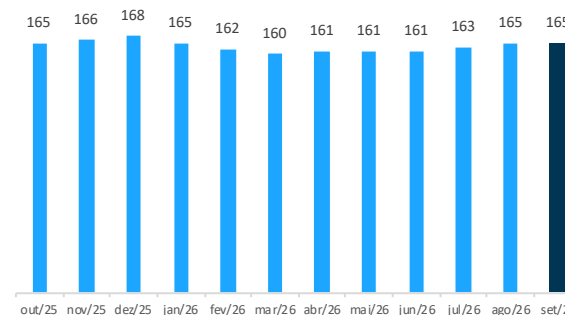
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 30 de setembro de 2026, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,00 por cota**.

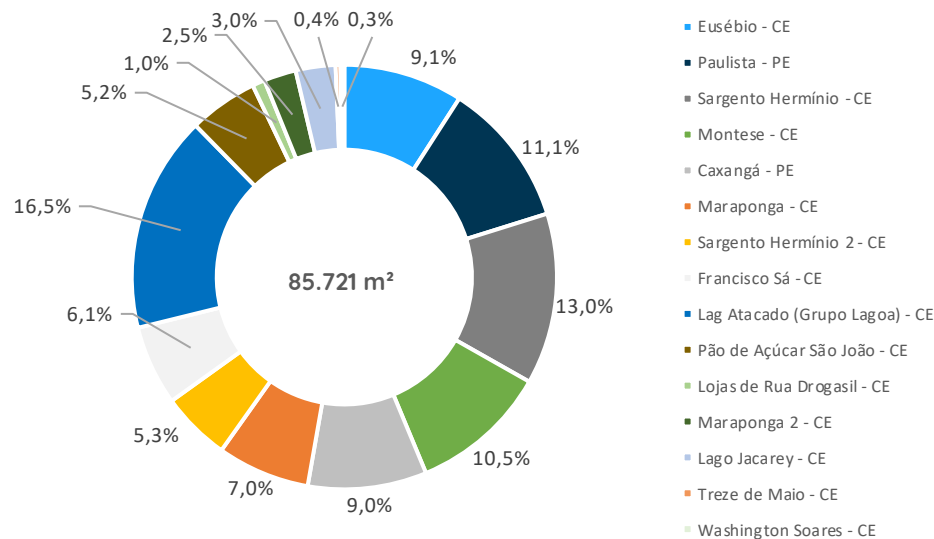
As cotas foram negociadas em 5% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 190,0 mil.

Evolução do Número de Cotistas

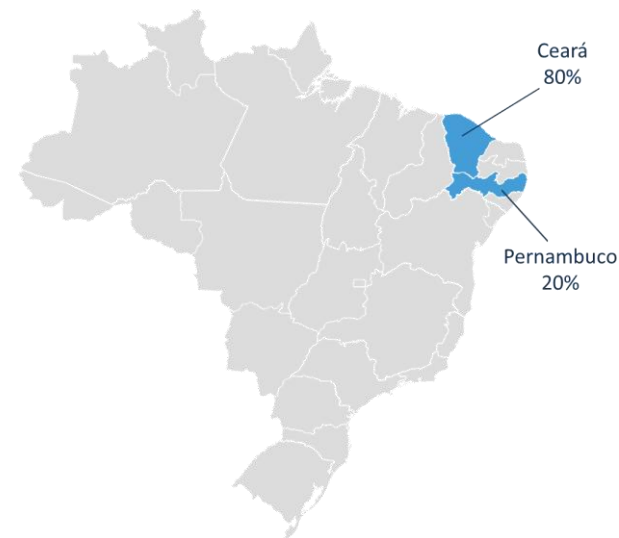


O Fundo encerrou o mês de setembro de 2026 com **165 cotistas**.

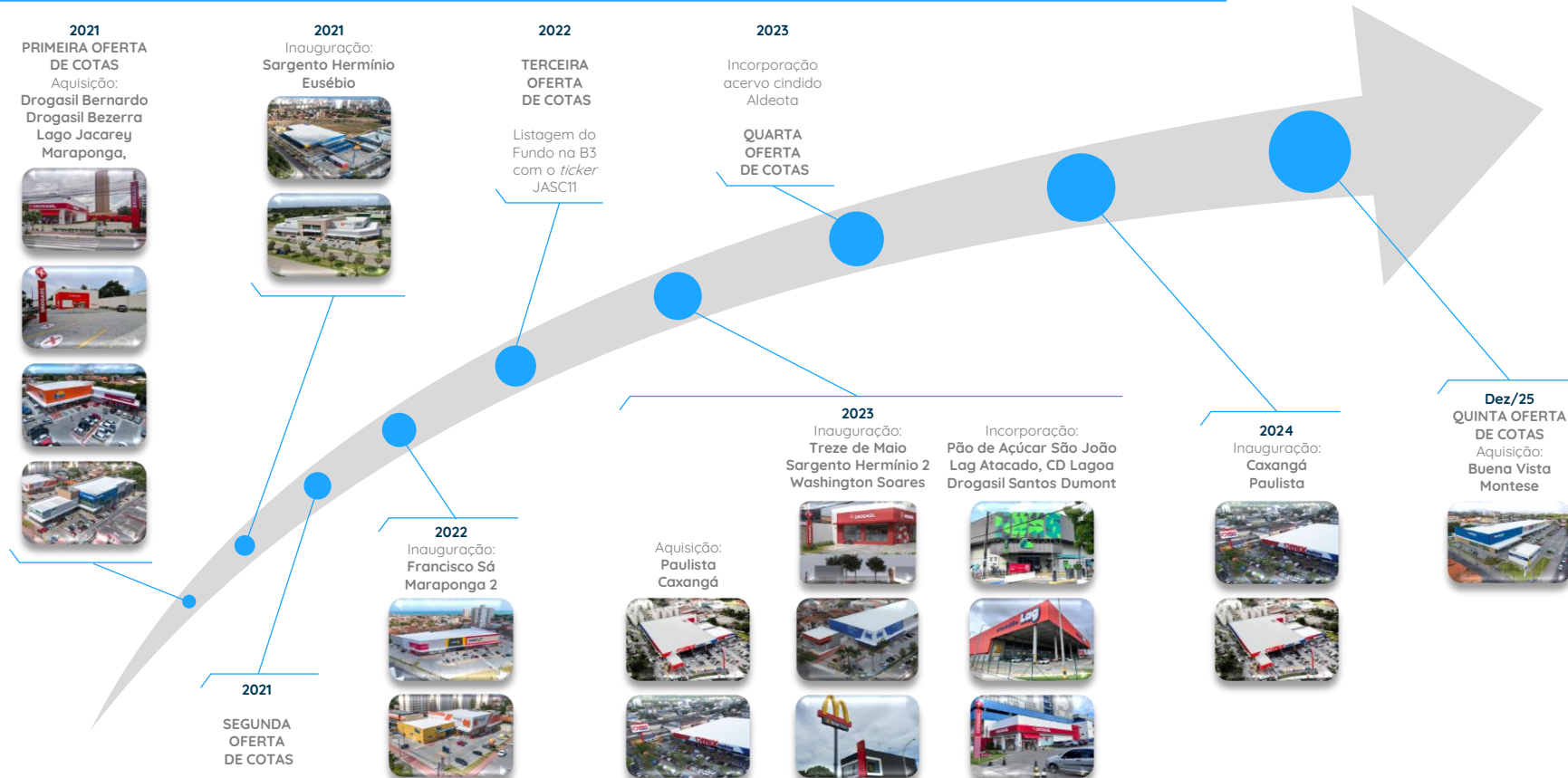
ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	9,1%	100%	31	12,1%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	11,1%	100%	4	11,1%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Herminio	11.175	13,0%	100%	5	10,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Montese	9.017	10,5%	100%	20	10,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	9,0%	100%	2	8,6%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,0%	100%	10	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Herminio 2	4.523	5,3%	100%	13	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	6,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,2%	100%	13	5,7%	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	4,3%	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%		





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



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: 14.150 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



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.



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