



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 3.331.507 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



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 358,9 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,74 *

P/VP



0,93 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,58

Valor de Mercado



R\$ 333,2MM

Valor de Mercado da Cota



R\$100,00*

*Com base na última negociação em
26/01/2024

Número de Cotistas



82

Yield anualizado



7,0% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



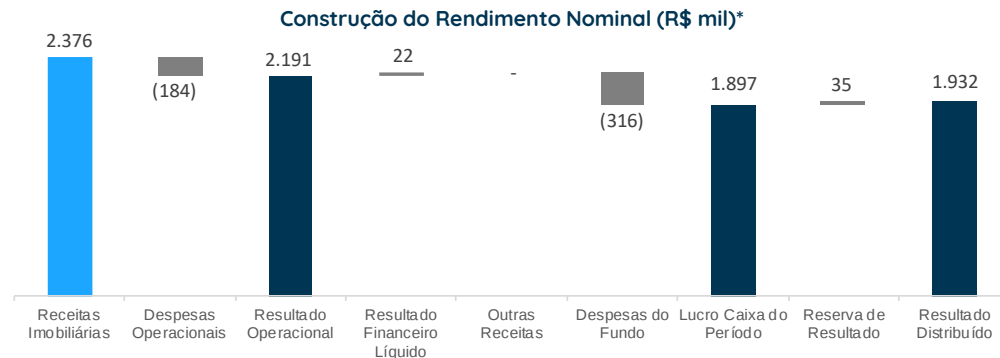
Valores em R\$ mil *	fev/24	jan/24	Var (%)	fev/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.376	2.355	0,9%	1.101	115,7%	4.731	2.202	114,8%
Despesas Operacionais	(184)	(208)	-11,5%	(244)	-24,5%	(392)	(532)	-26,2%
Resultado Operacional	2.191	2.147	2,1%	857	155,7%	4.338	1.671	159,7%
Resultado Financeiro Líquido	22	37	-41,5%	4	392,5%	59	13	359,2%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(316)	(299)	5,7%	(60)	430,4%	(615)	(86)	613,2%
Lucro caixa do Período	1.897	1.886	0,6%	802	136,6%	3.783	1.597	136,9%
Resultado acumulado ¹	35	(20)		5		297	25	
Resultado Distribuído	1.932	1.866		807		3.798	1.576	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,58	0,56	3,6%	0,43	34,9%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de fevereiro de 2024 era de R\$ 297 mil.

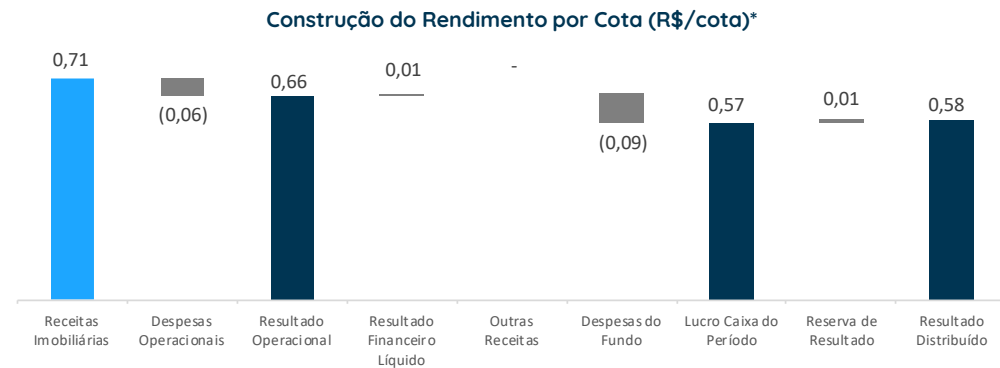
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de fevereiro de 2024 é de R\$ 1.932 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



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 fevereiro de 2024 é equivalente a R\$ 0,58 por cota.

Receitas imobiliárias: Em fevereiro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 2.376 mil, representando um crescimento de 0,9% em relação ao mês anterior. Tal crescimento foi resultado do recebimento integral da remuneração sobre os desembolsos para os projetos de Paulista e de Caxangá, combinado com o início dos recebimentos dos aluguéis de outras duas operações, a Cresci Perdi no Sargento Hermínio e o Habib's no Sargento Hermínio 2. Em relação a fevereiro de 2023, as receitas cresceram 115,7%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 184 mil em fevereiro, representando uma queda de 11,5% em relação ao mês anterior, principalmente por conta da diminuição nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 55 mil no período (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em fevereiro foi de R\$ 2.191 mil, representando um crescimento de 2,1% em relação ao mês anterior e um crescimento de 155,7% em relação a fevereiro 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 fevereiro foi de R\$ 22 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 316 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, despesas de auditoria, além das taxas Anbima e B3.

Rendimentos: Em 14 de março de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,58 por cota, a serem pagos aos cotistas em 21 de março. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,58% e um *yield* anualizado de 7,0%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.



Gestão Comercial: Em fevereiro, fruto dos esforços de locação das áreas vagas, 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 lavanderia, e o segundo no ativo Sargento Hermínio 2 com um inquilino que atua no setor de serviços de beleza. É importante ressaltar que essas novas locações terão impactos operacionais apenas no mês subsequente, ou seja, em março de 2024. Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 97,4%. A vacância do portfólio está em grande parte concentrada no Francisco Sá e no Sargento Hermínio 2. Com relação à vacância do Francisco Sá, existem negociações avançadas que, caso bem sucedidas, devem praticamente zerar a vacância do empreendimento. Já com relação à vacância do Sargento Hermínio 2, ela se deve ao fato de que o imóvel é recém inaugurado, assim, tal vacância deve ser reduzida ao longo do tempo.

4ª emissão de cotas: Conforme [Fato Relevante](#), o Fundo iniciou a sua 4ª emissão de cotas em 14 de novembro de 2023. Em 22 de fevereiro de 2024, foi anunciada a alteração do cronograma da oferta, conforme o [Comunicado de Modificação da Oferta](#).

Paulista e Caxangá – eventos subsequentes: Em 01/03 foi inaugurada a loja Mix Mateus Caxangá em Recife e em 15/03 foi inaugurada a loja e Mix Mateus Paulista, que fica em Paulista na região metropolitana de Recife. Com essas duas inaugurações, o Fundo passa a contar com eventual aluguel complementar nesses ativos, além de encerrar seu ciclo de desenvolvimento, uma vez que todos os seus imóveis passam a estar operacionais.



Caxangá

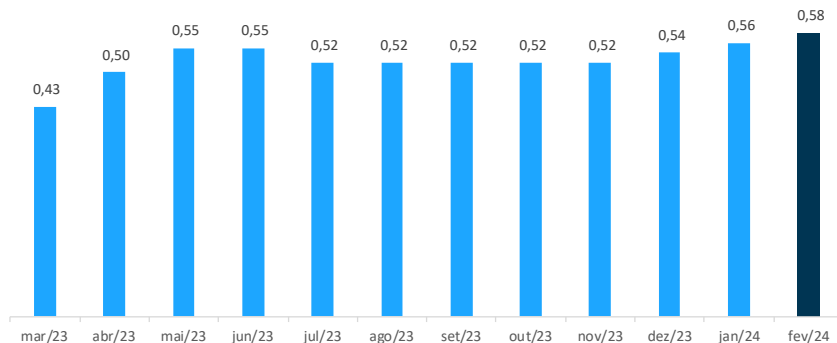


Paulista



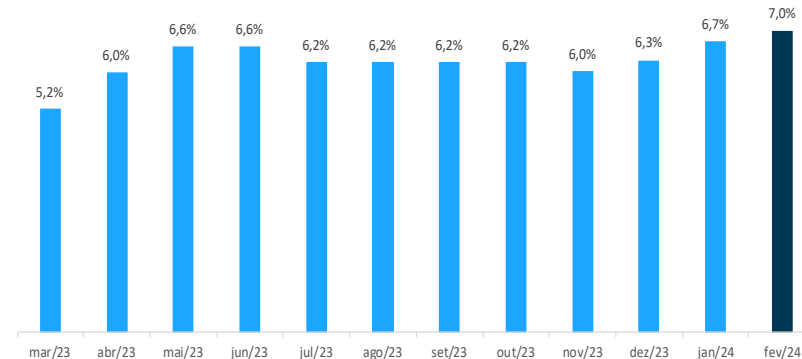
Caxangá

Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



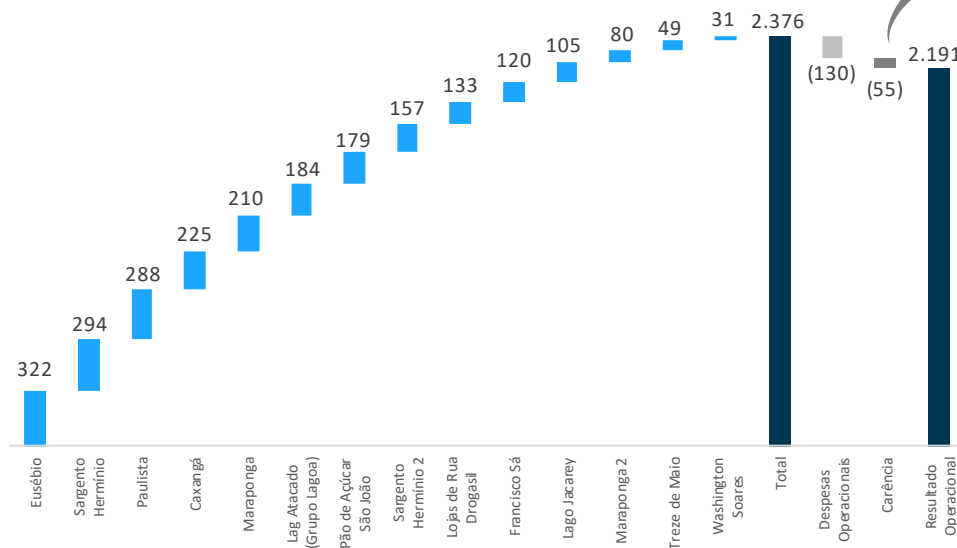
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 14 de março de 2024, o Fundo realizará, em 21 de março, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,58 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em fevereiro de 2024.

Histórico do *yield* anualizado (% a.a.)

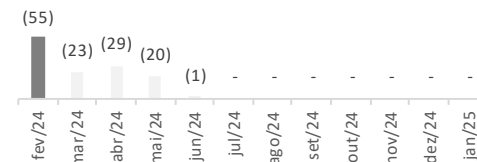


O rendimento de R\$ 0,58 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,58%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 7,0%.

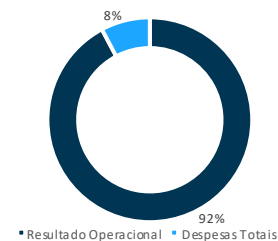
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



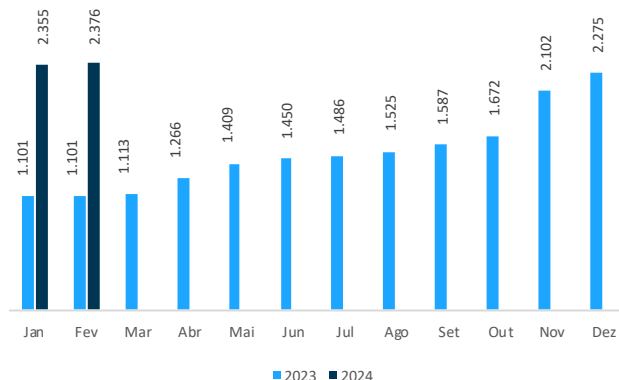
Margem Operacional (%)



Em fevereiro de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.191 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

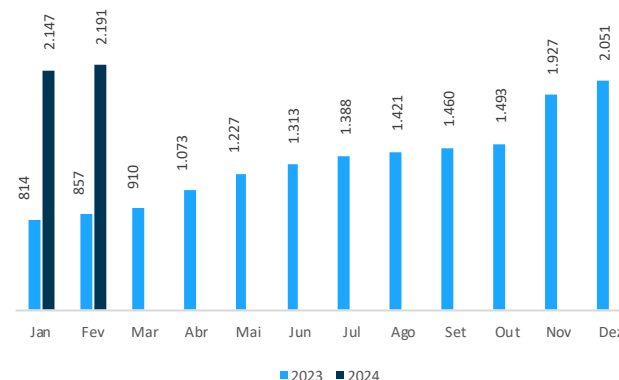
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 55 mil em fevereiro, devendo reduzir significativamente em maio de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



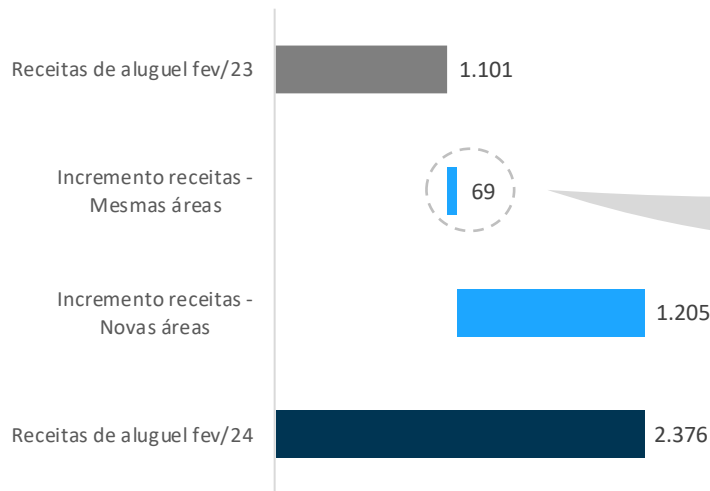
As receitas operacionais do mês de fevereiro de 2024 foram de R\$ 2.376 mil, representando um crescimento de 0,9% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 184 mil, valor 11,5% menor em relação a janeiro de 2024.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



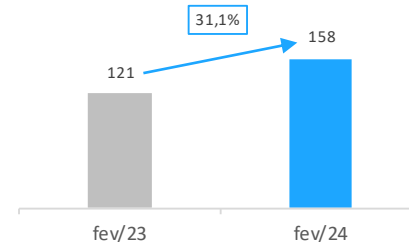
Em fevereiro de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.191 mil, um crescimento de 2,1% em relação ao mês anterior.

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

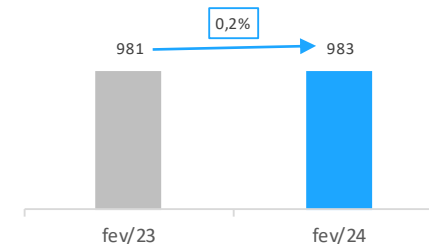


Em fevereiro de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.376 mil, um expressivo aumento de 115,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi bastante impactado pela inauguração de novas áreas ao longo dos últimos meses, mas também contou com o incremento das receitas de lojas já existentes anteriormente.

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



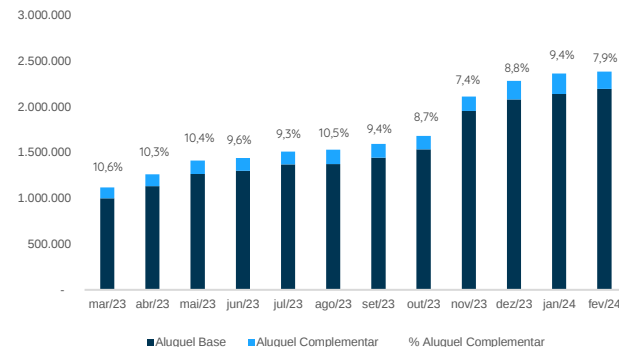
Incremento nas receitas mesmas áreas - Aluguel base (R\$ mil)



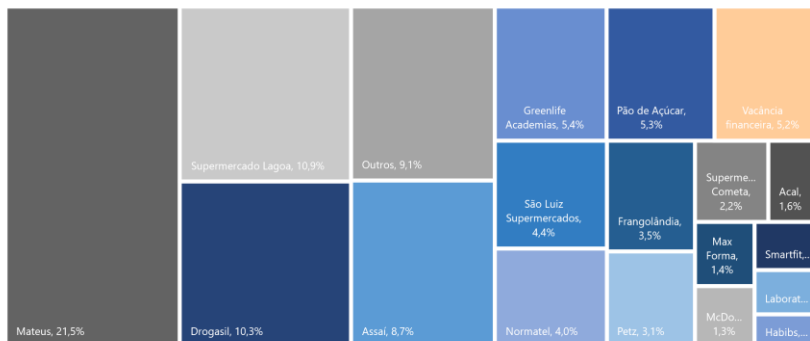
A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou uma deflação de 3,3% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 6,3%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 31,1% no período, ao passo que o aluguel base cresceu apenas 0,2%. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em fevereiro de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 7,9% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Supermercado Lagoa, Drogasil, Assaí e Greenlife Academias) representam 56,8% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 5,2%, e a taxa de ocupação física em 97,4%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Paulista são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,0% das receitas operacionais totais.

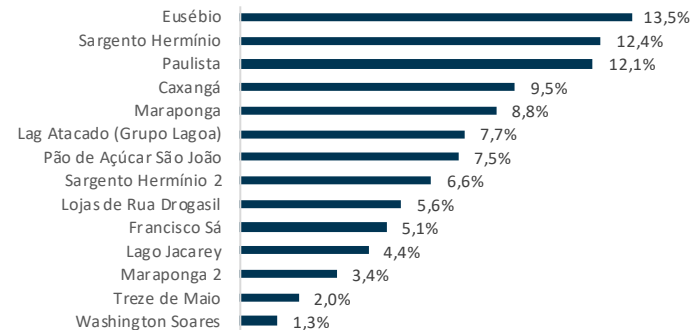
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



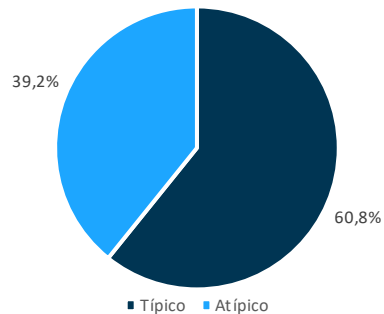
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



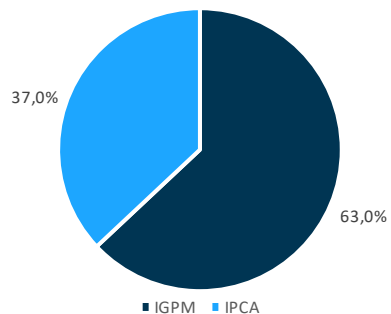
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



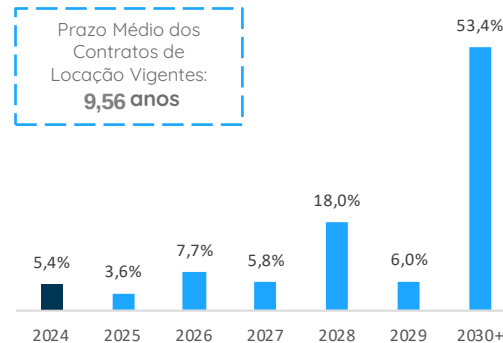
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



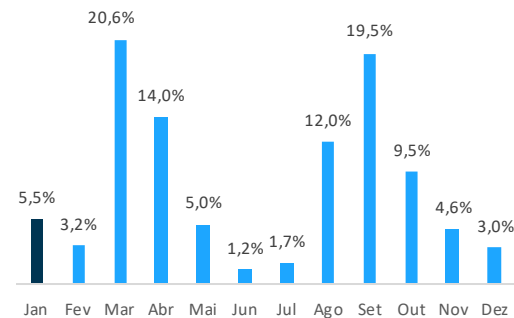
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

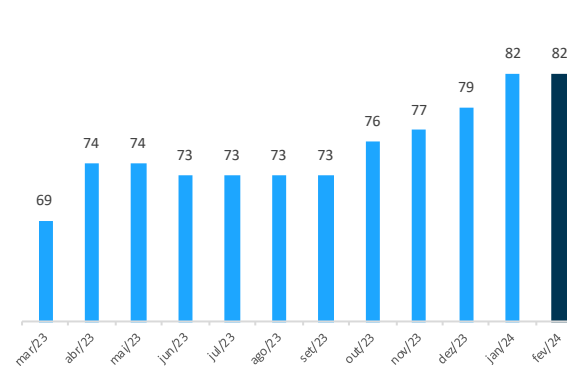


Volume Negociado (R\$ mil)



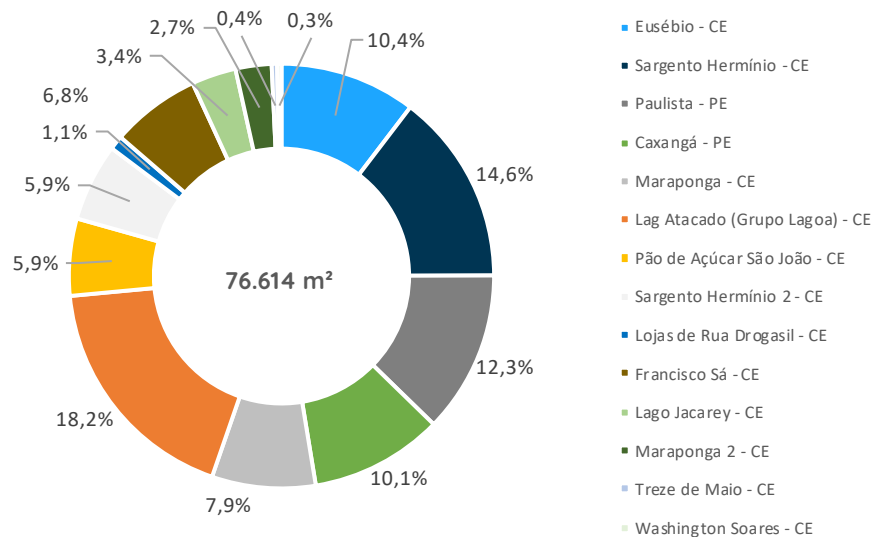
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em fevereiro de 2024.

Evolução do Número de Cotistas

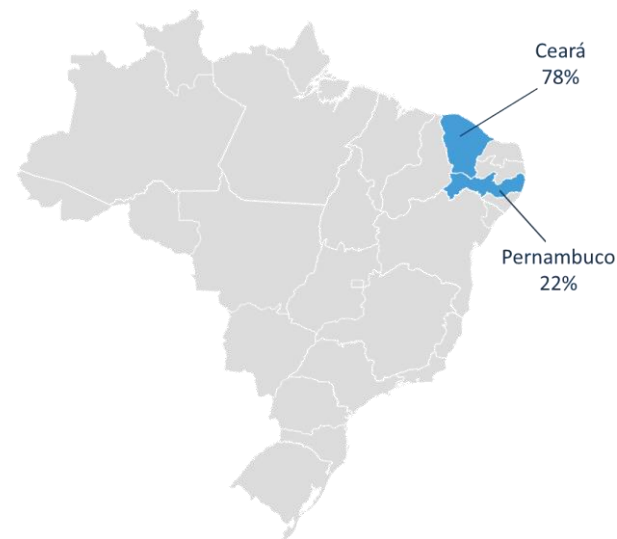


O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2024 com **82 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.944	10,4%	100%	25	13,5%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	12,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	12,1%	Paulista - PE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	1	9,5%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	8,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	13.950	18,2%	100%	1	7,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	10	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	5,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	10	5,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	2	3,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	2,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.614	100,0%		89	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: 19
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: 9.457 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