



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 + recibos de 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\$ 374,4 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,28 *

P/VP



1,08 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,62

Valor de Mercado



R\$ 385,7MM

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\$ 7,44

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$ mil *	mai/24	abri/24	Var (%)	mai/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.439	2.606	-6,4%	1.409	73,2%	12.162	5.989	103,1%
Receitas de Aluguel Base	2.233	2.223	0,4%	1.262	77,0%	11.122	5.328	108,8%
Receitas de Aluguel Complementar	206	382	-46,1%	147	40,5%	1.040	662	57,1%
Despesas Operacionais	(158)	(191)	-17,1%	(182)	-12,7%	(902)	(1.109)	-18,7%
Resultado Operacional	2.281	2.414	-5,5%	1.227	85,9%	11.260	4.880	130,7%
Resultado Financeiro Líquido	104	21	398,6%	401	-74,0%	207	746	-72,3%
Outras Receitas	-	-	-	435	-	-	435	-
Despesas do Fundo	(315)	(302)	4,2%	(74)	326,6%	(1.533)	(271)	465,6%
Lucro caixa do Período	2.071	2.133	-2,9%	1.990	4,1%	9.933	5.790	71,5%
Resultado acumulado ¹	(5)	(101)		(496)		268	356	
Resultado Distribuído	2.066	2.032		1.494		9.928	5.283	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,62	0,61	1,6%	0,55	12,7%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de maio de 2024 era de R\$ 268 mil.

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de maio de 2024 é de R\$ 2.066 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



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 maio de 2024 é equivalente a R\$ 0,62 por cota.

Receitas imobiliárias: Em maio, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.439 mil, representando uma queda de 6,4% em relação ao mês anterior. Essa queda decorre, principalmente, de receitas não recorrentes recebidas em abril. Se considerarmos apenas a parcela recorrente dos alugueis, as receitas de maio de 2024 ficariam estáveis em relação ao mês anterior. Já quando comparadas a maio de 2023, as receitas apresentaram um crescimento de 73,2%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 158 mil em maio, representando uma queda de 17,1% em relação ao mês anterior, resultado da redução nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 22 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 abril foi de R\$ 2.281 mil, representando uma queda de 5,5% em relação ao mês anterior e um crescimento de 85,9% em relação a maio 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 maio foi de R\$ 104 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo, contemplando os recursos da liquidação da 4ª emissão de cotas em 03/05. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 315 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, despesas com voto eletrônico, além das taxas Anbima, B3 e CVM.

Rendimentos: Em 14 de junho de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,62 por cota, a serem pagos aos cotistas em 21 de junho. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,44 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes. Com relação aos recibos de cotas da 4ª emissão de cotas, para os recibos de cotas oriundos do direito de preferência, os rendimentos serão de R\$ 4,11 por recibo. Já para os recibos de cotas oriundos da liquidação da oferta em 03/05, os rendimentos serão de R\$ 0,56 por recibo.



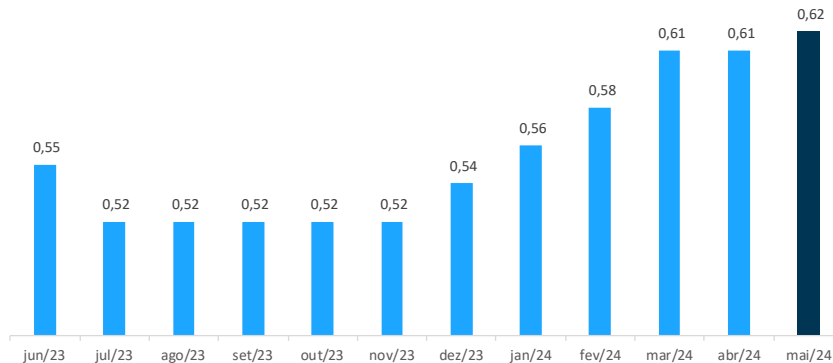
Gestão Comercial: Não houve novas locações em maio, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 98,7%. A vacância do portfólio está praticamente concentrada no Sargento Hermínio 2, e se deve ao fato de que o imóvel é recém inaugurado, assim, tal vacância deve ser reduzida ao longo do tempo. 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.

4ª emissão de cotas: Conforme [Anúncio de Encerramento](#), o Fundo encerrou a sua 4ª emissão de cotas em 10 de maio de 2024. Foi captado um montante total, líquido da taxa de distribuição primária, de R\$ 15,8 milhões de reais, com a emissão de 157.835 novas cotas (atualmente na forma de recibos).

Os investidores que participaram da oferta são hoje detentores de recibos de cotas e farão jus a rendimentos temporários, conforme detalhado nas páginas 6 e 8 deste relatório. Conforme [Comunicado](#), em 19 de junho de 2024 tais investidores terão os recibos convertidos em cotas do JASC11, de forma que a partir de 20 de junho de 2024 poderão negociá-las na B3.



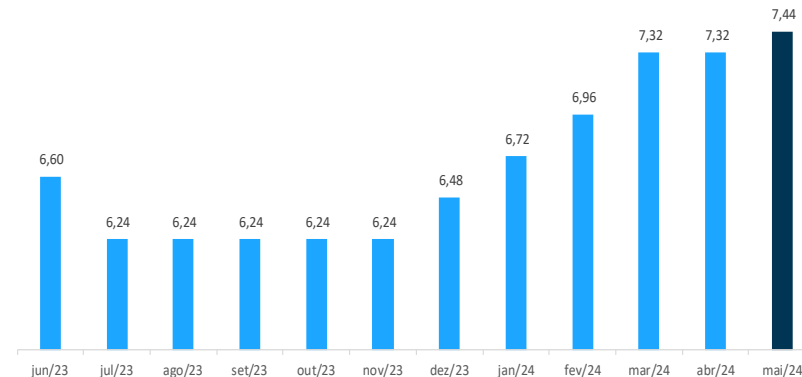
Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 14 de junho de 2024, o Fundo realizará, em 21 de junho, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,62 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em maio de 2024.

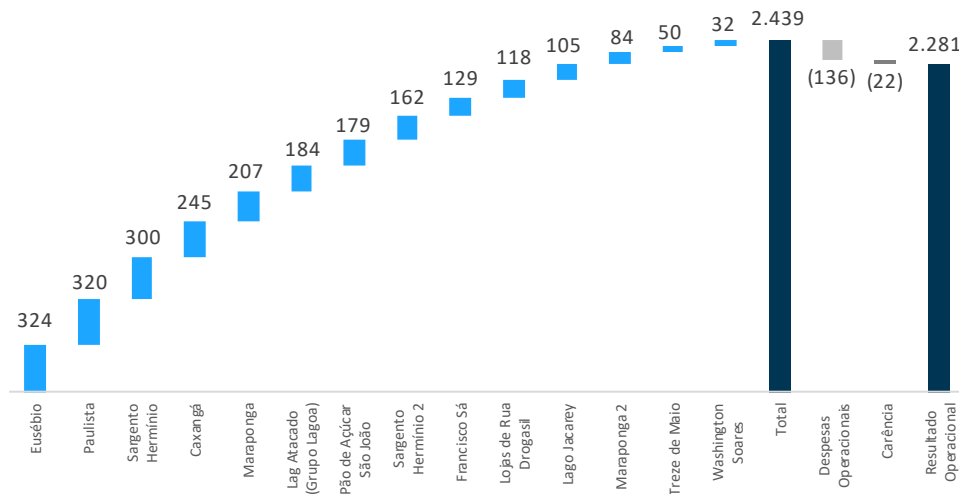
Os recibos de cotas da 4ª emissão de cotas serão remunerados refletindo sua aplicação na renda fixa a partir do período em que os recursos efetivamente ingressaram no Fundo. Assim, para os recibos de cotas oriundos do direito de preferência, os rendimentos serão de R\$ 4,11 por recibo, e para os recibos de cotas oriundos da liquidação da oferta em 03/05, os rendimentos serão de R\$ 0,56 por recibo.

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

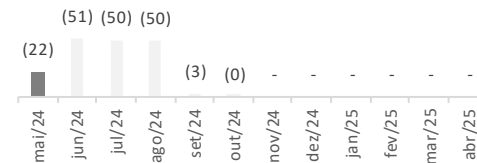


Considerando as 3.331.507 cotas, o rendimento de R\$ 0,62 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,44 por cota.

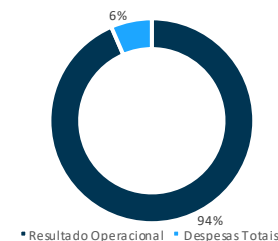
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



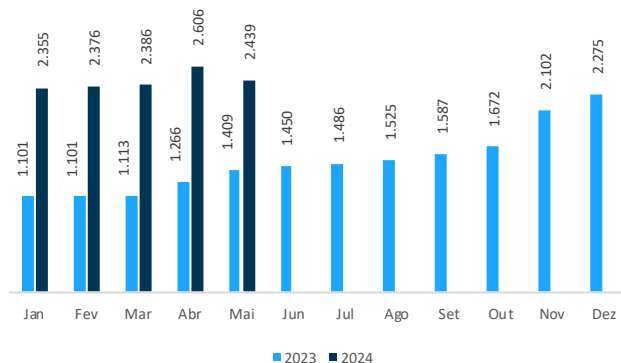
Margem Operacional (%)



Em maio de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.281 mil, representando uma margem de 94% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

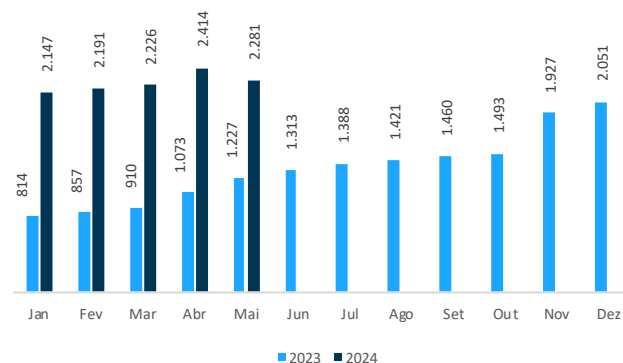
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 22 mil em maio, devendo praticamente acabar em agosto de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



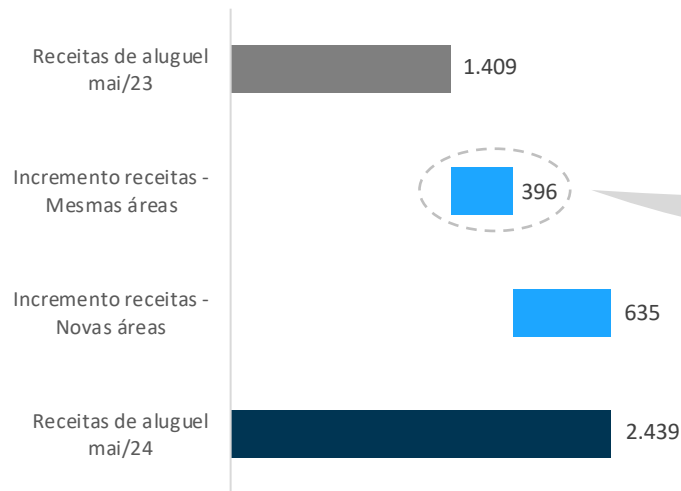
As receitas operacionais do mês de maio de 2024 foram de R\$ 2.439 mil, representando uma queda de 6,4% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 158 mil, valor 17,3% menor em relação a abril de 2024.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



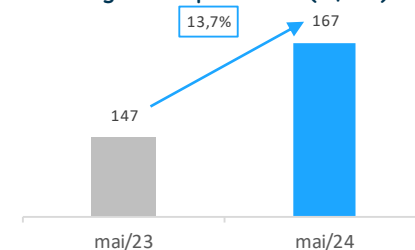
Em maio de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.281 mil, uma queda de 5,5% em relação ao mês anterior.

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

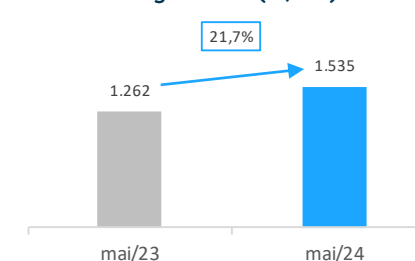


Em maio de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.439 mil, um expressivo aumento de 73,2% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi bastante impactado pela inauguração de novas áreas ao longo dos últimos meses, mas também contou com o incremento das receitas de lojas já existentes 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 0,3% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 28,1%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 13,7% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 21,7%. Porém, a maior parte deste aumento foi devido aos desembolsos realizados para o *retrofit* do Paulista, de forma que desconsiderando seus efeitos, o incremento no aluguel base foi de 0,2%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

Detalhamento da Receita dos Ativos

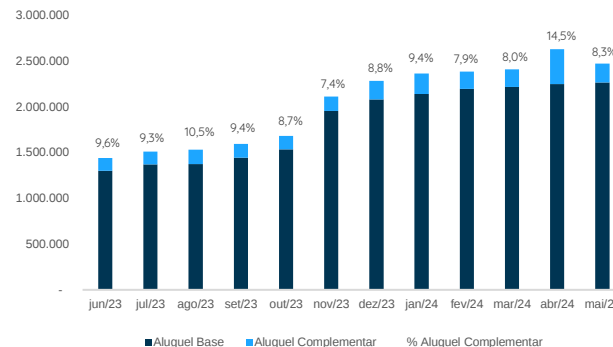
JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

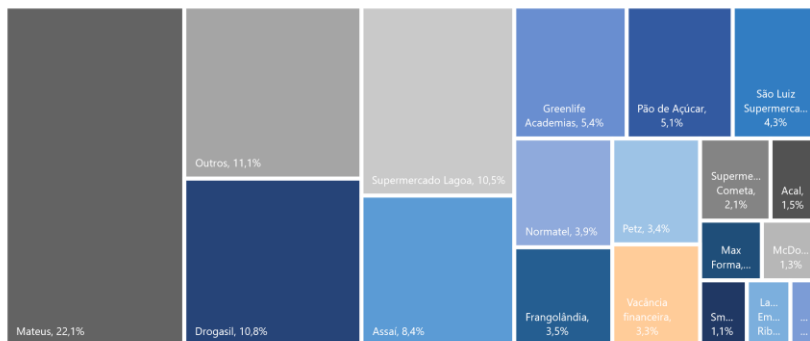


- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em maio de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 8,3% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 57,2% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 3,3%, e a taxa de ocupação física em 98,7%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,7% das receitas operacionais totais.

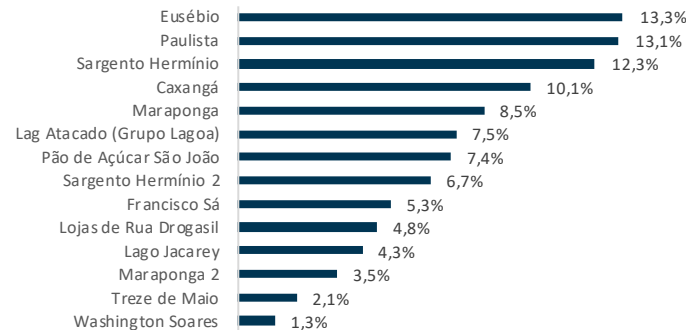
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



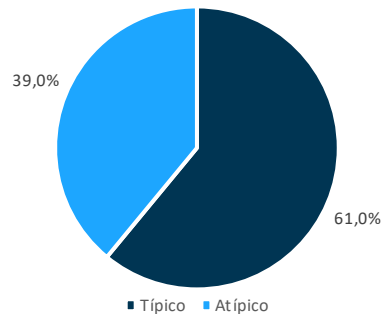
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



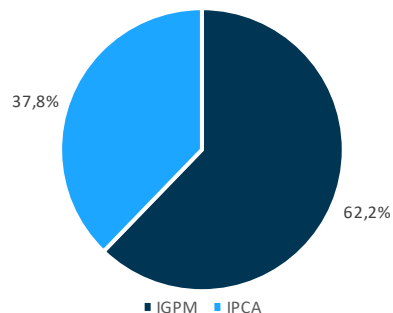
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



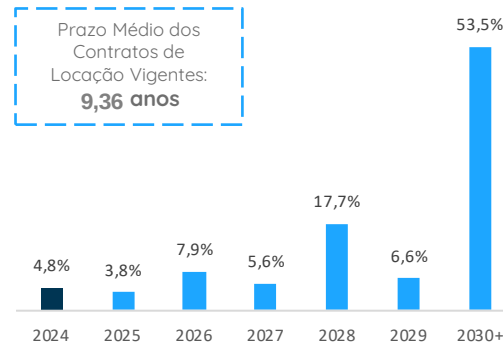
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



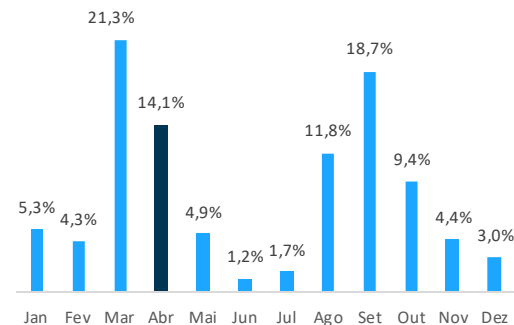
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

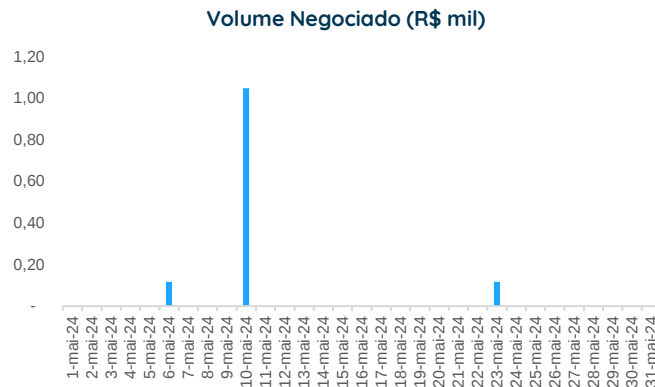


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

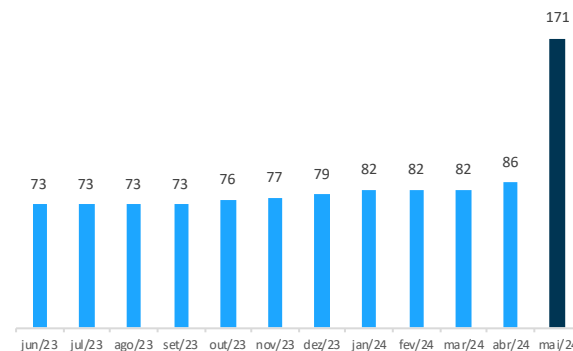




Em 31 de maio de 2024, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$116,38 por cota**.

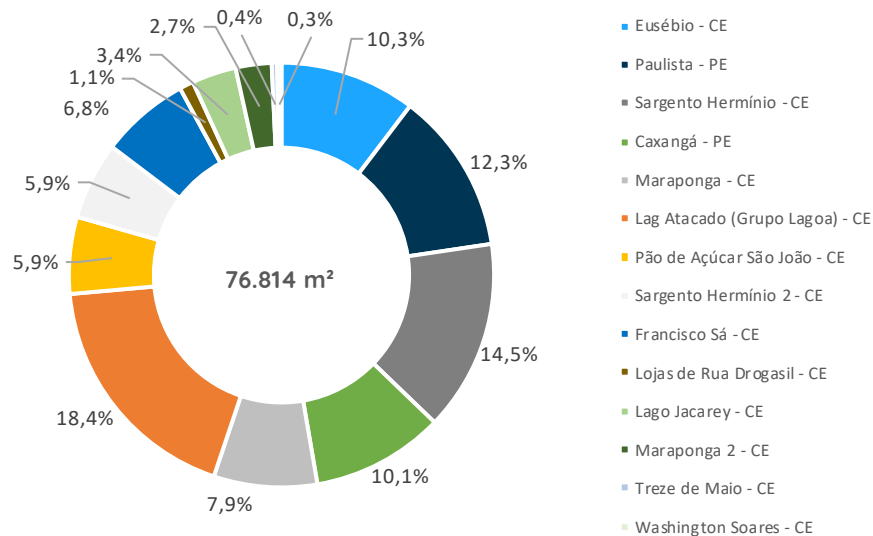
As cotas foram negociadas em 14% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1,3 mil.

Evolução do Número de Cotistas

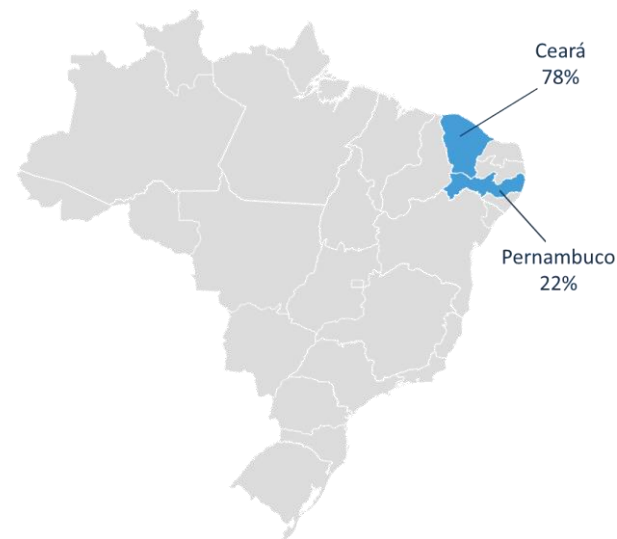


O Fundo encerrou o mês de maio de 2024 com **171 cotistas**.

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	10,3%	100%	26	13,3%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	13,1%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,5%	100%	5	12,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	1	10,1%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	8,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	11	6,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	11	5,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	2	3,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	2,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.814	100,0%		92	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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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: 9.457 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