



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 3.489.342 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



Gestão de Recursos



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 392,4 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 112,47

P/VP



0,90 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

Valor de Mercado



R\$ 352,8 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 101,11

Número de Cotistas



168

Caixa e Disponibilidades



R\$ 14,2 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$ mil *	nov/24	out/24	Var (%)	nov/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.583	2.544	1,5%	2.102	22,9%	27.370	15.802	73,2%
Receitas de Aluguel Base	2.371	2.337	1,5%	1.947	21,8%	24.852	14.249	74,4%
Receitas de Aluguel Complementar	212	207	2,5%	155	36,6%	2.518	1.553	62,1%
Despesas Operacionais	(200)	(183)	9,6%	(175)	14,7%	(2.045)	(1.930)	5,9%
Resultado Operacional	2.383	2.361	0,9%	1.927	23,7%	25.325	13.872	82,6%
Resultado Financeiro Líquido	95	107	-11,5%	109	-12,8%	810	2.000	-59,5%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	435	-
Despesas do Fundo	(352)	(352)	-0,1%	(296)	18,9%	(3.542)	(1.838)	92,7%
Lucro caixa do Período	2.126	2.117	0,4%	1.740	22,2%	22.593	14.469	56,1%
Resultado acumulado ¹	2	12		(8)		158	319	
Resultado Distribuído	2.128	2.128		1.732		22.699	14.160	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,61	0,61	0,0%	0,52	17,3%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de novembro de 2024 era de R\$ 158 mil.

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de novembro de 2024 é de R\$ 2.128 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



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 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

Receitas imobiliárias: Em novembro, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.583 mil, representando um aumento de 1,5% em relação ao mês anterior, devido aos incrementos no aluguel base (9,1% dos contratos foram reajustados no período) e nos aluguéis complementares. Em relação a novembro de 2023, as receitas apresentaram um crescimento de 22,9%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 200 mil em novembro, representando um aumento de 9,6% em relação ao mês anterior, principalmente por conta do incremento nas carências concedidas que relacionado a uma nova locação. Em novembro as carências totalizaram R\$ 85 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em novembro foi de R\$ 2.383 mil, representando um aumento de 0,9% em relação ao mês anterior e um crescimento de 23,7% em relação a novembro de 2023. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto da inauguração das novas locações, 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 novembro foi de R\$ 95 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 352 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, B3 e CVM, e despesas com laudos de avaliação.

Rendimentos: Em 13 de dezembro de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 20 de dezembro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,32 por cota.

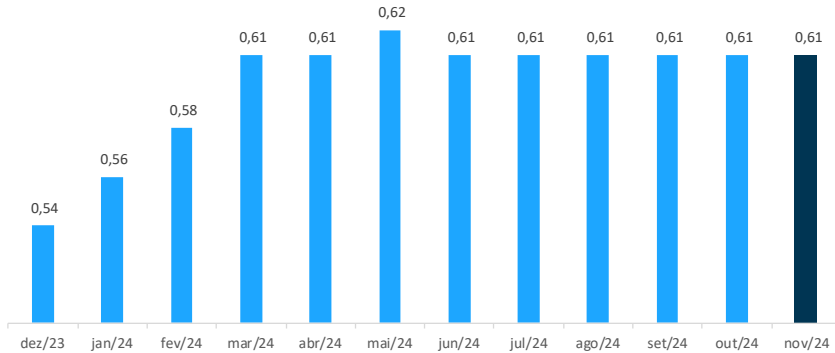


Gestão Comercial: Não houve novas locações em novembro, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,2%. A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2, devido ao fato de que o imóvel foi o último a ser inaugurado. 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, conseqüentemente, 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 pelas empresas CBRE e Binswanger, no valor total de R\$ 375,5 milhões – uma valorização de 7,26% em relação à avaliação de 2023 –, e já está refletido no valor da cota patrimonial do Fundo.

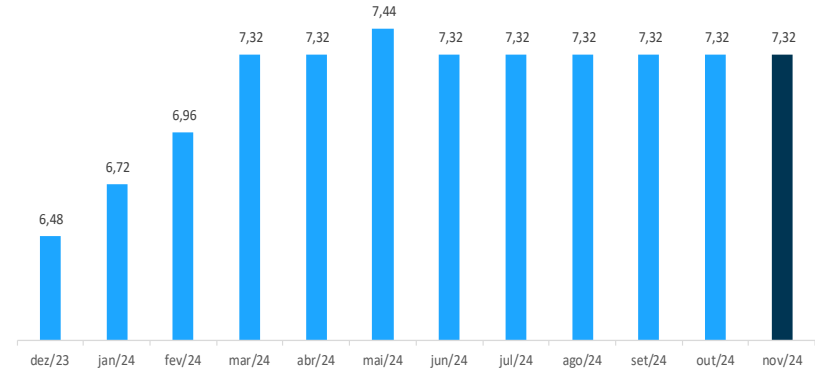


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



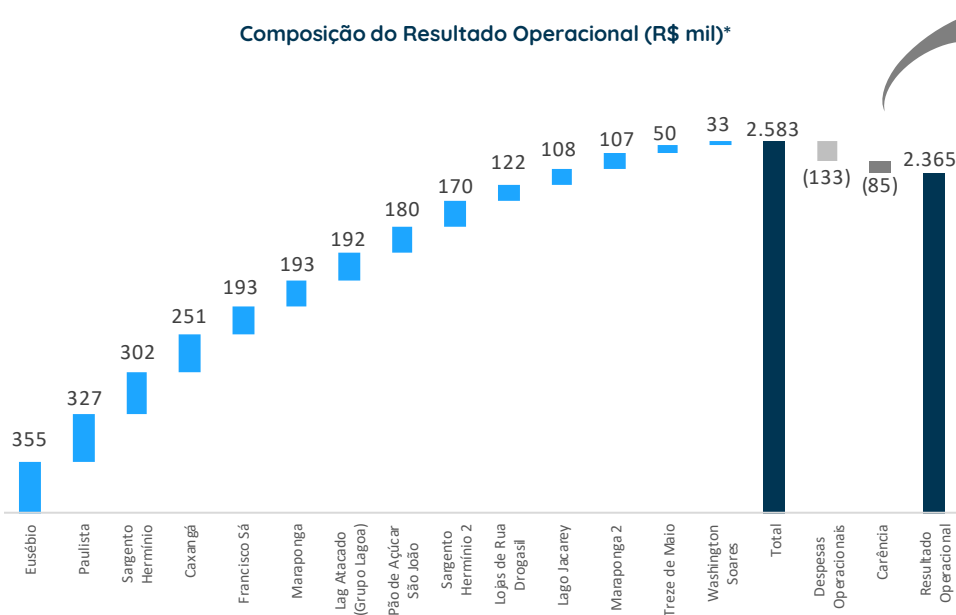
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 13 de dezembro de 2024, o Fundo realizará, em 20 de dezembro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em novembro de 2024.

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



Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,32 por cota.

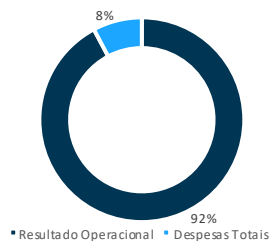
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



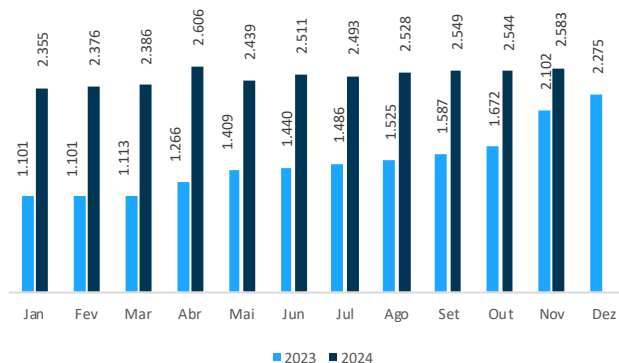
Margem Operacional (%)



Em novembro de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.365 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

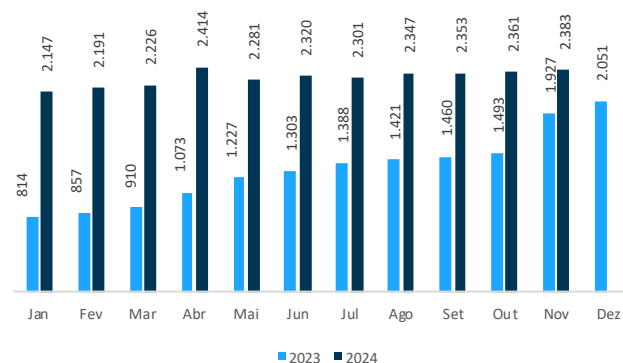
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 85 mil em novembro, devendo reduzir significativamente em janeiro de 2025. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



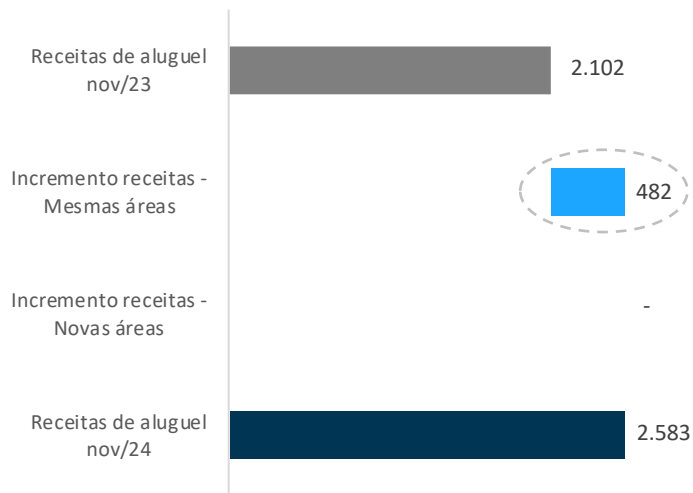
As receitas operacionais do mês de novembro de 2024 foram de R\$ 2.583 mil, representando um aumento de 15% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 200 mil, valor 9,6% maior em relação a outubro de 2024.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



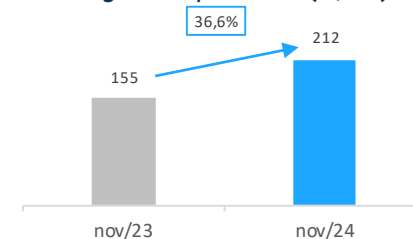
Em novembro de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.383 mil, um aumento de 0,9% em relação ao mês anterior.

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

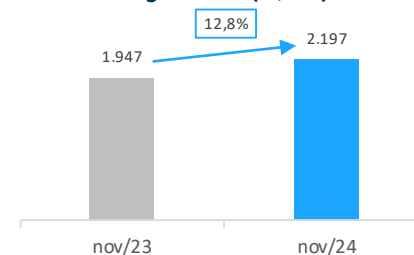


Em novembro de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.583 mil, um expressivo aumento de 22,9% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pelo incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo.

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

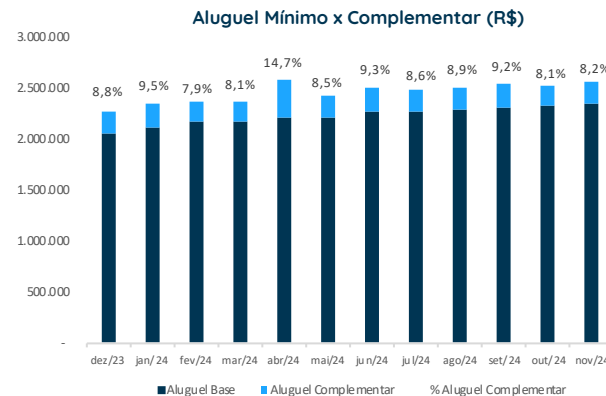


Incremento nas receitas mesmas áreas - Aluguel base (R\$ mil)

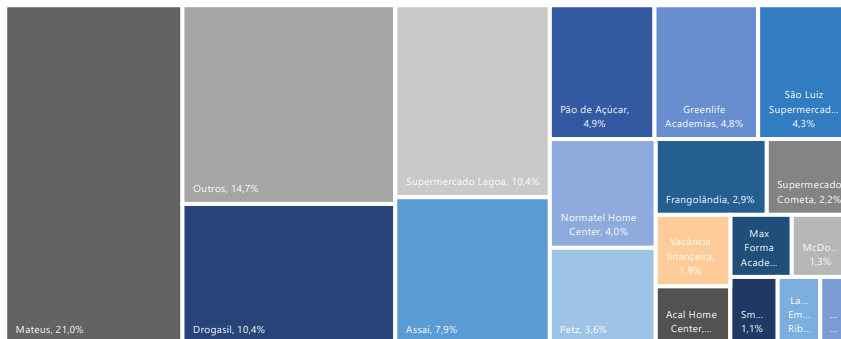


A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou alta de 6,3% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 22,9%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 36,6% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 12,8%. Porém, a maior parte deste aumento foi devido aos desembolsos realizados para o *retrofit* do Paulista e Caxangá, de forma que desconsiderando seus efeitos, o incremento no aluguel base foi de 7,1%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

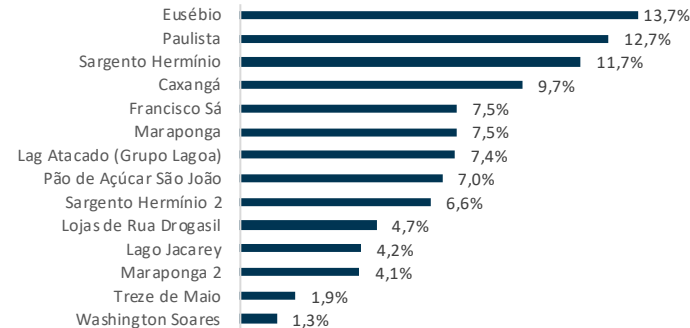
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em novembro de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 8,2% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assai e Greenlife Academias) representam 54,6% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 1,9%, e a taxa de ocupação física em 99,2%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,1% das receitas operacionais totais.



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)

























Detalhamento dos Inquilinos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

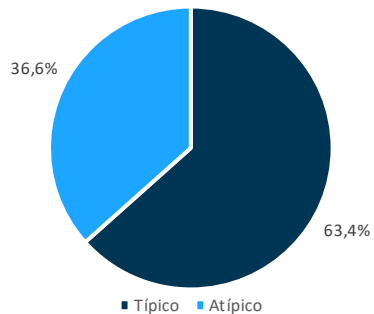


Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Mateus	21,0%	18,1	3	Nacional
 Drogasil	10,4%	5,5	8	Nacional
 Supermercado Lagoa	10,4%	4,3	3	Regional
 Assaí	7,9%	16,8	1	Nacional
 Pão de Açúcar	4,9%	3,0	1	Nacional
 Greenlife Academias	4,8%	8,0	2	Regional
 São Luiz Supermercados	4,3%	3,5	1	Regional
 Normatel Home Center	4,0%	5,6	2	Regional
 Petz	3,6%	7,9	2	Nacional
 Frangolândia	2,9%	1,8	1	Regional
 Supermercado Cometa	2,2%	15,1	1	Regional

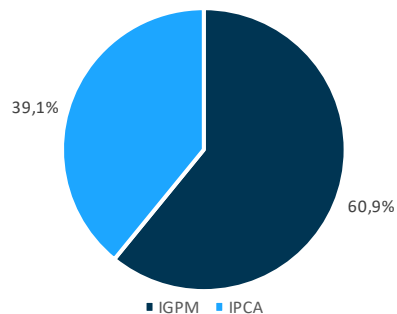
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Acal Home Center	1,5%	8,9	1	Regional
 Max Forma Academia	1,3%	8,0	1	Regional
 Sorveteria Frosty	1,3%	2,2	7	Regional
 McDonald's	1,3%	19,0	1	Nacional
 Cresci e Perdi	1,1%	4,4	2	Nacional
 Smartfit	1,1%	7,9	1	Nacional
 Laboratório Emilio Ribas	1,0%	1,7	4	Regional
 Habib's	0,7%	9,2	1	Nacional
 Orolaser	0,6%	1,2	2	Regional
 Banco Santander	0,6%	1,2	1	Nacional
 Outros	12,9%	3,0	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.

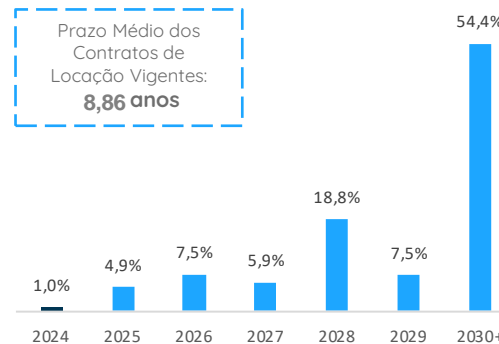
Natureza dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



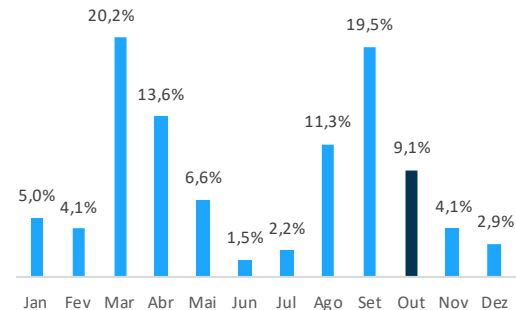
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



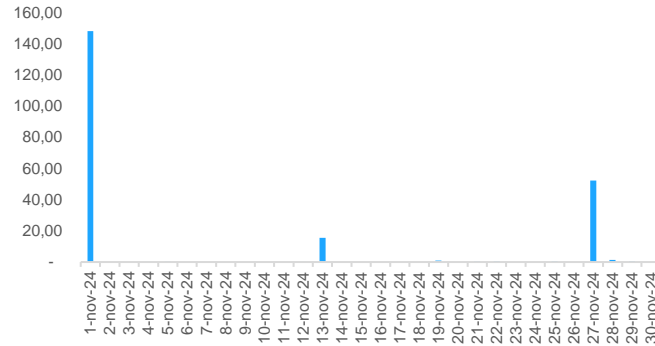
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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



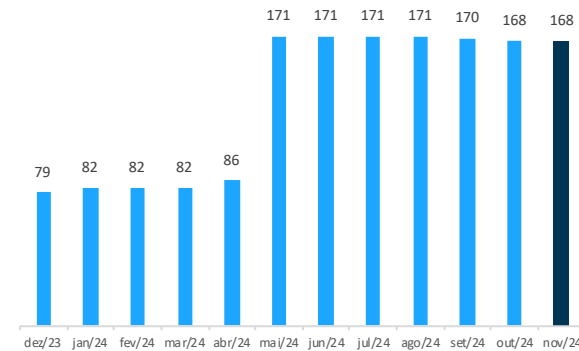
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 30 de novembro de 2024, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$101,11 por cota**.

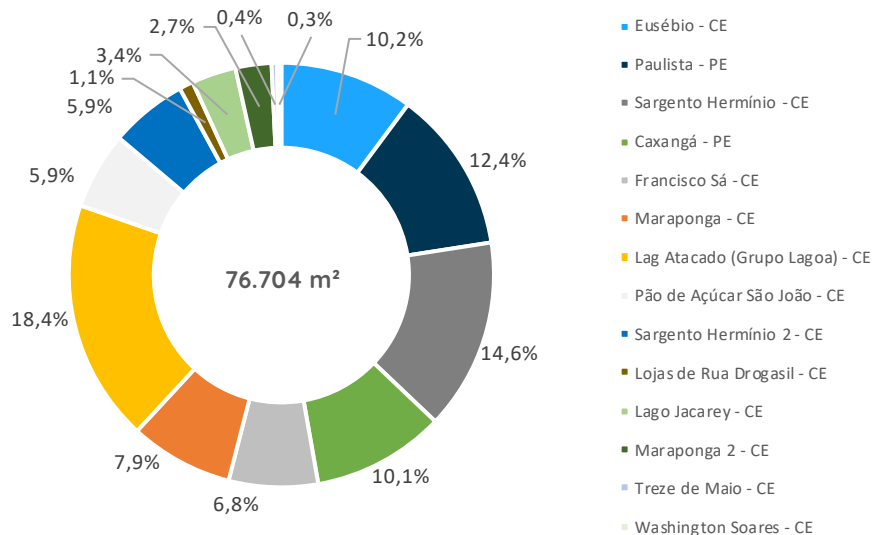
As cotas foram negociadas em 63% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 220,35 mil.

Evolução do Número de Cotistas

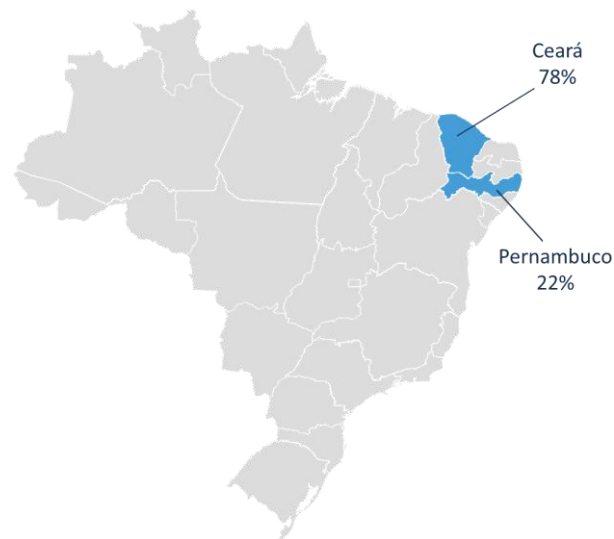


O Fundo encerrou o mês de novembro de 2024 com **168 cotistas**.

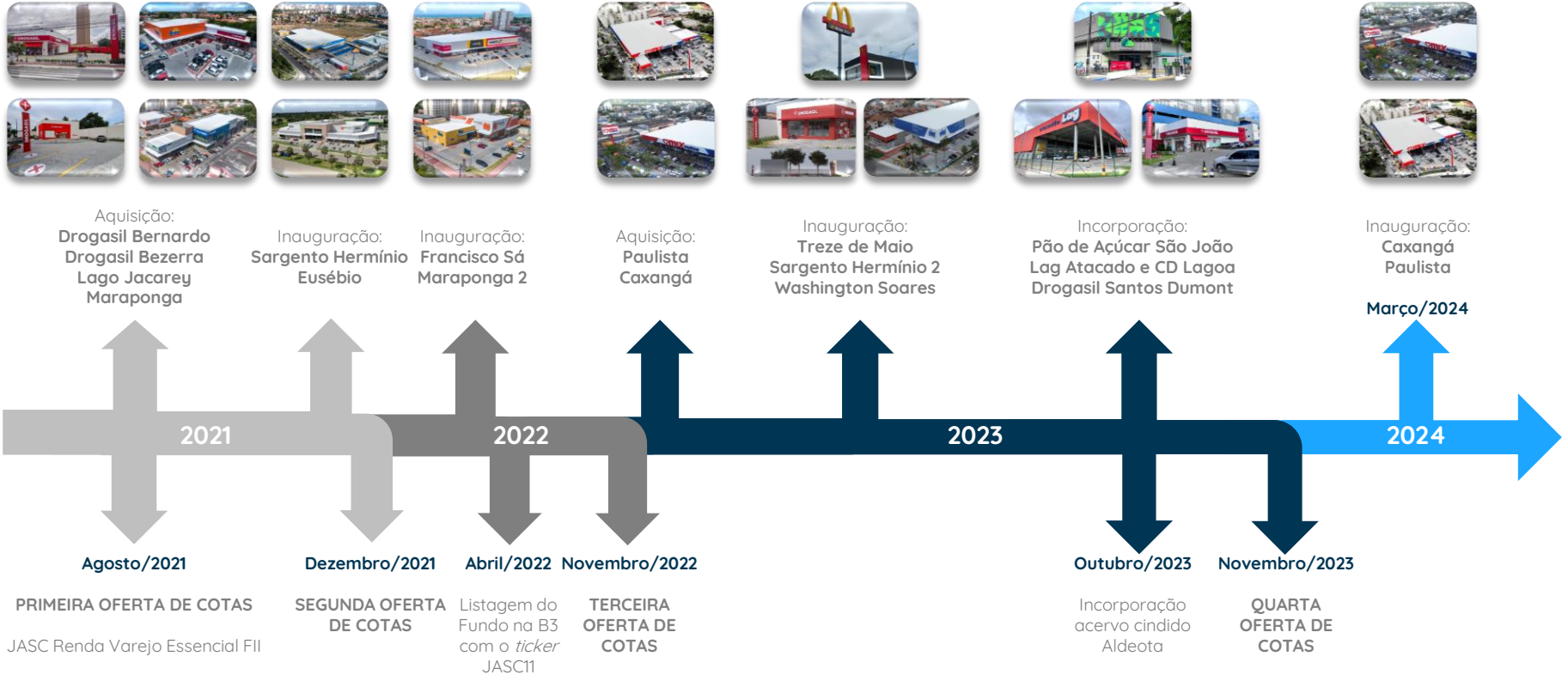
ABL Própria Portfólio (%)



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%	28	13,7%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	12,4%	100%	3	12,7%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	11,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,7%	Recife - PE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	12	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	12	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	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	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.704	100,0%		99	100,0%		



Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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



Eusébio

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



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 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



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 Studart, 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



Drogasil Santos Dumont

Localização: Av. Santos Dumont, 3030
– Fortaleza/CE
ABL: 291 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 77



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



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

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