



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



**ACESSE O
SITE**



**CADASTRE-SE
NO MAILING**



**FALE COM
O RI**



**ACESSE O
REGULAMENTO**

Patrimônio Líquido



R\$ 441,2 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 114,56

P/VP



0,87 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,71

Valor de Mercado



R\$ 382,3 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 99,28

Número de Cotistas



165

Caixa e Disponibilidades



R\$ 12,7 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

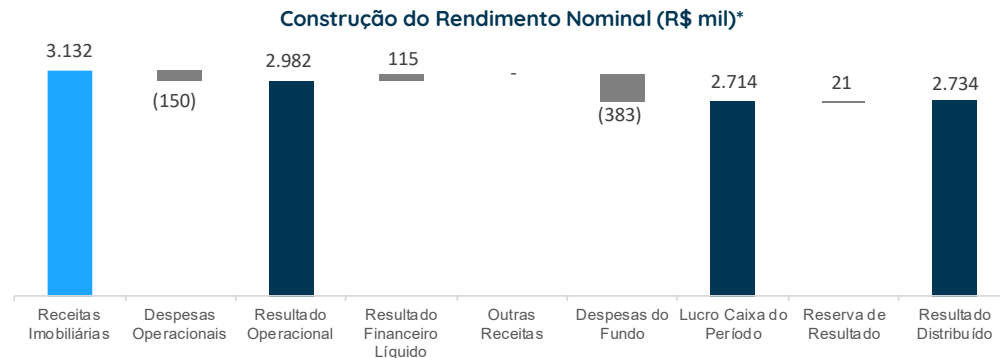
Valores em R\$ mil *	jan/26	dez/25	Var (%)	jan/25	Var (%)	2026 YTD	2025 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	3.132	3.120	0,4%	2.634	18,9%	3.132	2.634	18,9%
Receitas de Aluguel Base	2.751	2.744	0,3%	2.401	14,6%	2.748	2.365	16,2%
Receitas de Aluguel Complementar	384	370	3,8%	269	42,7%	384	269	42,7%
(Inadimplência) Recuperação inadimplência líquida	(3)	5	-	(36)	-	-	-	-
Despesas Operacionais	(150)	(146)	2,9%	(148)	1,6%	(150)	(148)	1,6%
Resultado Operacional	2.982	2.974	0,3%	2.486	20,0%	2.982	2.486	20,0%
Resultado Financeiro Líquido	115	42	170,3%	113	1,7%	115	113	1,7%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(383)	(365)	5,1%	(342)	11,9%	(383)	(342)	11,9%
Lucro caixa do Período	2.714	2.652	2,3%	2.256	20,3%	2.714	2.256	20,3%
Resultado acumulado ¹	21	44		(23)		320	225	
Resultado Distribuído	2.734	2.696		2.233		2.734	2.233	
# de cotas (# mil)	3.851	3.851						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,71	0,70	1,4%	0,64	10,9%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de janeiro de 2026 era de R\$ 320 mil.

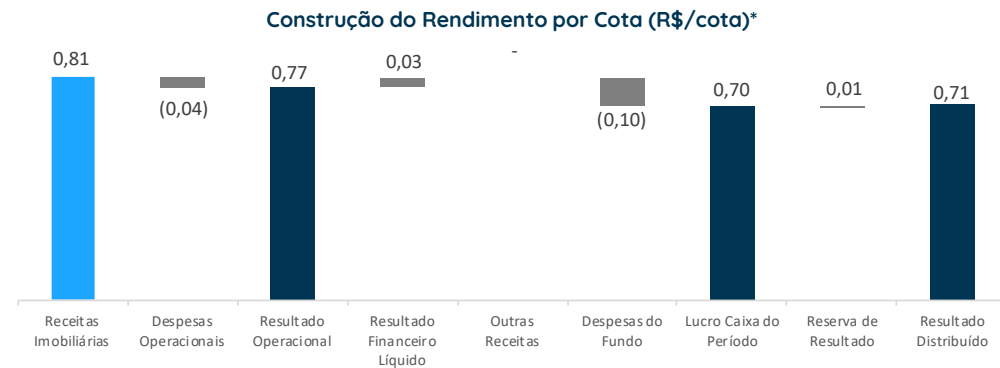
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de janeiro de 2026 é de R\$ 2.734 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 janeiro de 2026 é equivalente a R\$ 0,71 por cota.

Receitas imobiliárias: Em janeiro, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 3.132 mil, representando um aumento de 18,9% em relação ao mesmo mês de 2025. Já em relação a dezembro de 2025, as receitas apresentaram um pequeno aumento de 0,4%, principalmente pela combinação do incremento nas receitas de aluguel complementar e do incremento no aluguel base.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 150 mil em janeiro, um aumento de 2,9% em relação ao mês anterior, principalmente pelo início das carências concedidas às locações recentes, que totalizaram R\$ 6 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em janeiro foi de R\$ 2.982 mil, representando um aumento de 20,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e um crescimento de 0,3% em relação a dezembro de 2025. Além 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 janeiro foi de R\$ 115 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 383 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxa Anbima e despesas de auditoria.

Rendimentos: Em 13 de fevereiro de 2026 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,71 por cota, a serem pagos aos cotistas em 24 de fevereiro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 8,52 por cota.



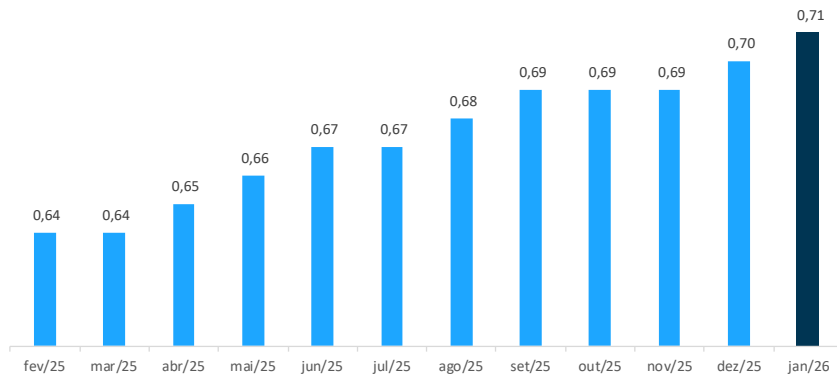
Gestão Comercial: Não houve novas locações em janeiro, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,3%. A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2. Adicionalmente, há uma pequena área disponível no Sargento Hermínio. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, consequentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

Evento Subsequente: Conforme informado no [Relatório Gerencial Maio/2025](#), o Fundo tem um crédito a recuperar, referente a impostos municipais pagos no passado. Em 06 de fevereiro de 2026, ocorreu o início da recuperação efetiva de tal crédito, por meio da compensação do IPTU 2026 de um número relevante de lojas do Fundo. Com isso, a partir dos próximos meses, essa compensação de IPTU deverá reduzir as despesas operacionais do Fundo, impactando positivamente o resultado operacional¹. Manteremos os cotistas atualizados nos próximos relatórios.

1. Esta é uma projeção da gestão e não representa garantia de resultados futuros. O desempenho do Fundo pode ser afetado por diversos fatores de mercado.

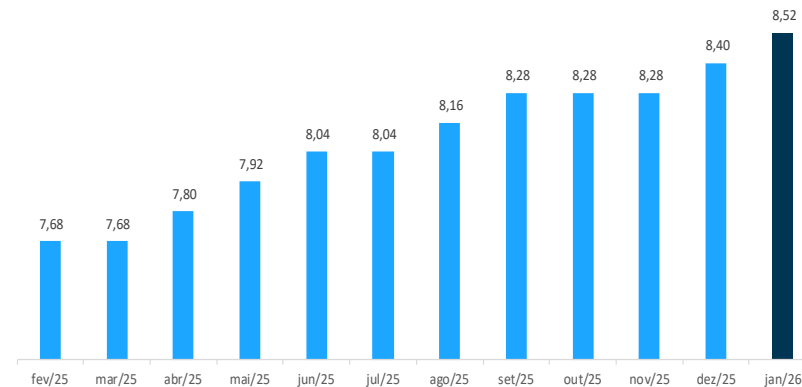


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



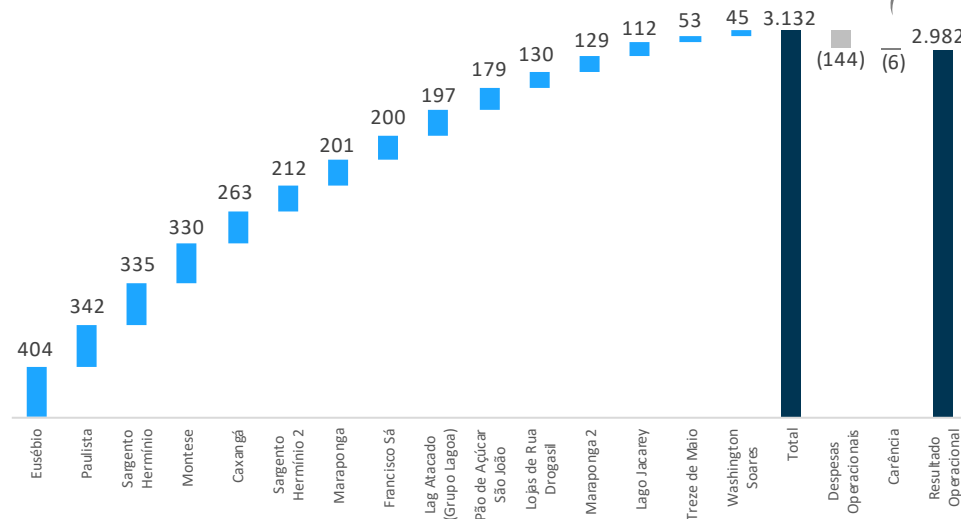
Conforme [Comunicado](#), divulgado ao mercado em 13 de fevereiro de 2026, o Fundo realizará, em 24 de fevereiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,71 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.851.187 cotas existentes em janeiro de 2026.

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

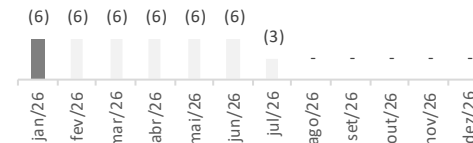


Considerando as 3.851.187 cotas, o rendimento de R\$ 0,71 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 8,52 por cota.

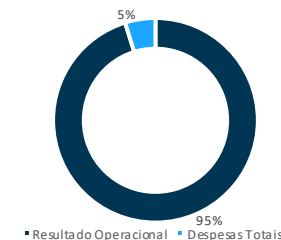
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)¹



Margem Operacional (%)

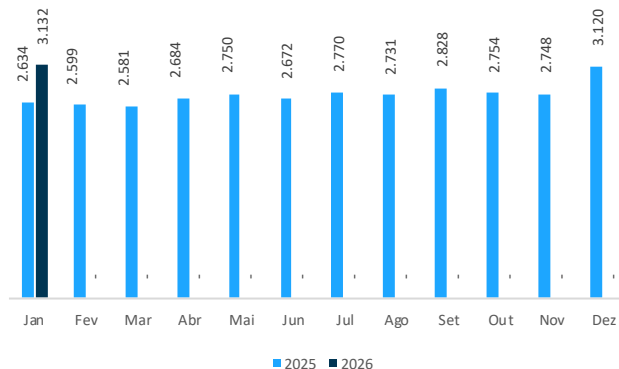


Em janeiro de 2026, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.982 mil, representando uma margem de 95% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 6 mil em janeiro, devendo acabar em agosto de 2026. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

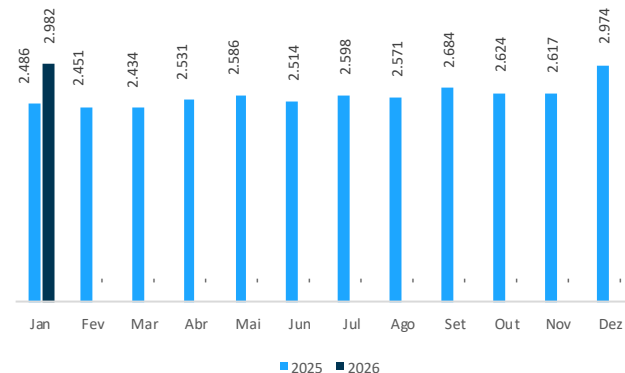
1. As projeções de carência são estimativas baseadas nos contratos de locação atuais e podem sofrer alterações devido a negociações comerciais, renegociações ou outros fatores.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



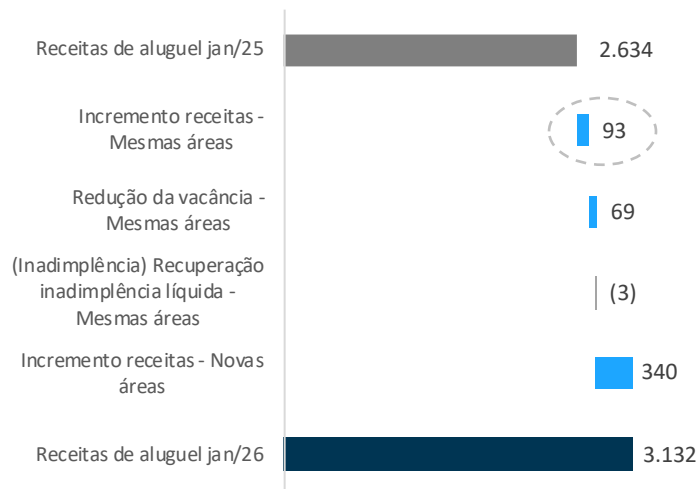
As receitas operacionais do mês de janeiro de 2026 foram de R\$ 3.132 mil, representando um aumento de 0,4% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 150 mil, um crescimento de 2,9% em relação a dezembro de 2025.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



Em janeiro de 2026, o resultado operacional foi de R\$ 2.982 mil, um aumento de 0,3% em relação ao mês anterior.

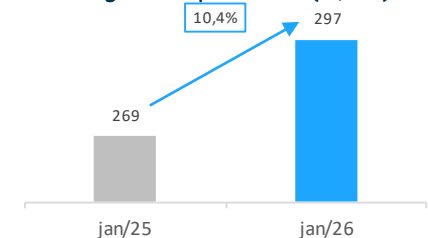
Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil)



Em janeiro de 2026, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 3.132 mil, um aumento de 18,9% 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\$ 126 mil a receber referente a aluguéis em atraso, o qual a gestão tem tomado as devidas providências para reaver os valores.

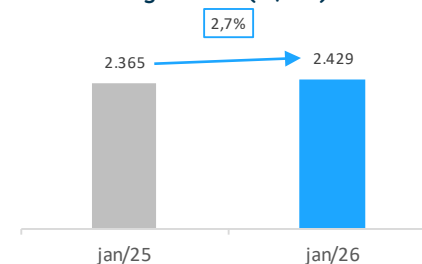
Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel complementar (R\$ mil)



Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel base (R\$ mil)



O crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 6,2%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 10,4% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 2,7%. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nos ativos do Fundo.

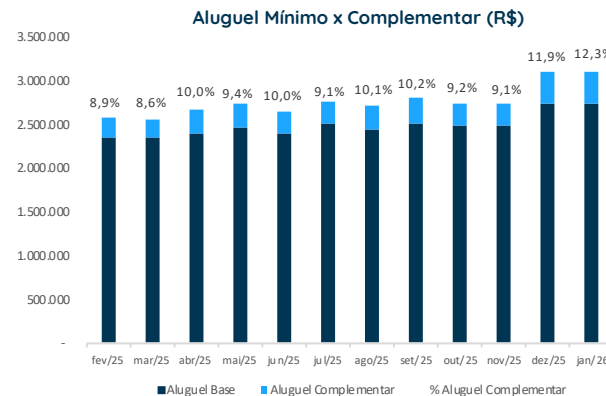
Detalhamento da Receita dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

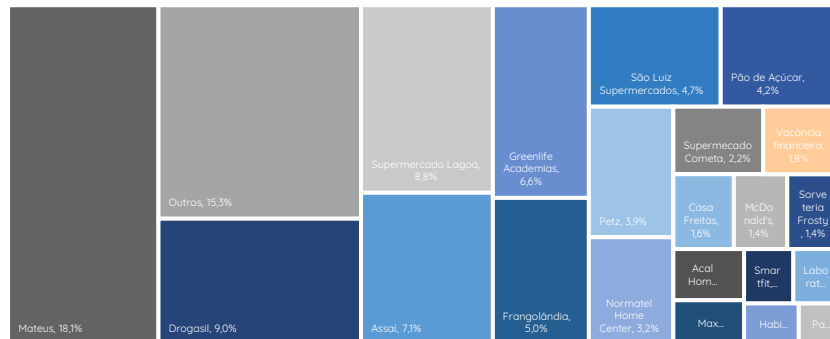
genesis
capital



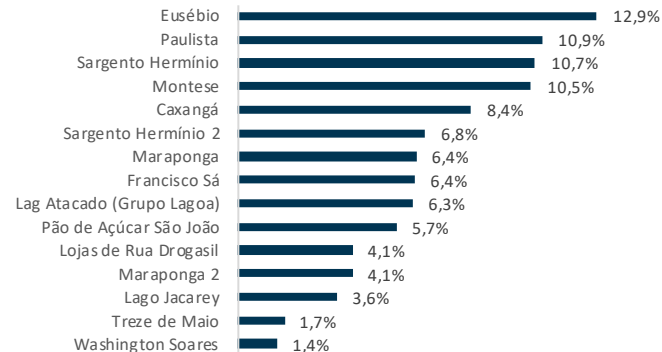
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em janeiro de 2026, as receitas de aluguel complementar representaram 12,3% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 49,6% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 1,8%, e a taxa de ocupação física em 99,3%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 34,5% das receitas operacionais totais.



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



Detalhamento dos Inquilinos

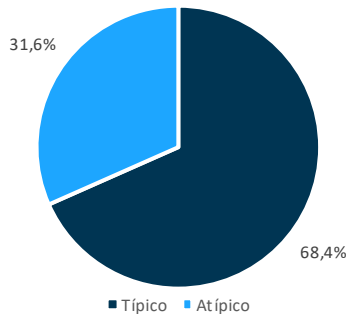
JASC Renda Varejo Essencial FII

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

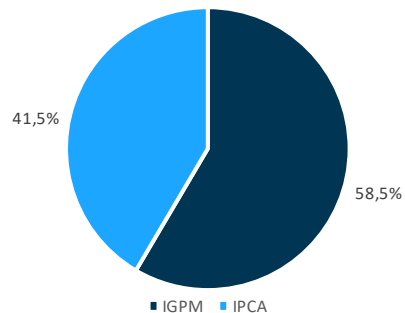
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 McDonald's	1,4%	17,8	1	Nacional
 Sorveteria Frosty	1,4%	1,1	8	Regional
 Acal Home Center	1,3%	7,7	1	Regional
 Max Forma Academia	1,1%	6,8	1	Regional
 Cresci e Perdi	1,0%	3,2	2	Nacional
 Smartfit	0,9%	6,7	1	Nacional
 Laboratório Emílio Ribas	0,9%	2,3	4	Regional
 Habib's	0,8%	8,0	1	Nacional
 Orolaser	0,6%	0,4	3	Regional
 Pague Menos	0,6%	7,3	1	Nacional
 Banco Santander	0,5%	5,1	1	Nacional
 Outros	15,1%	2,6	70	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.

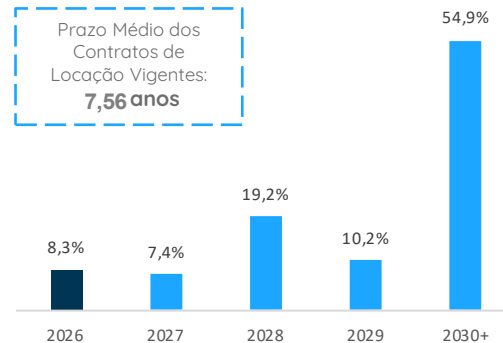
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



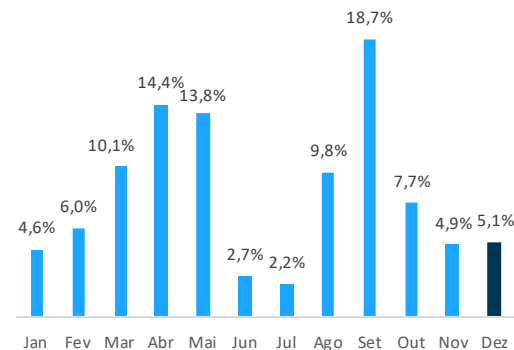
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

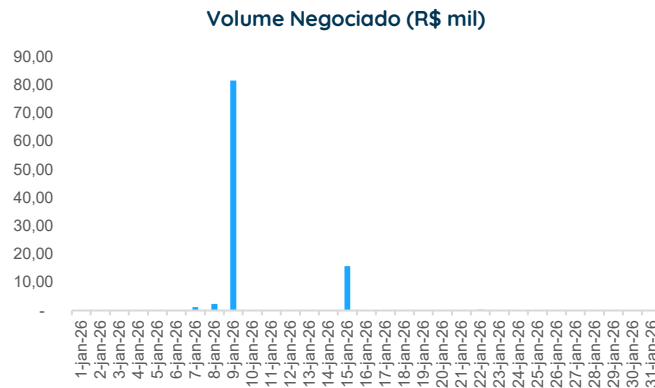


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

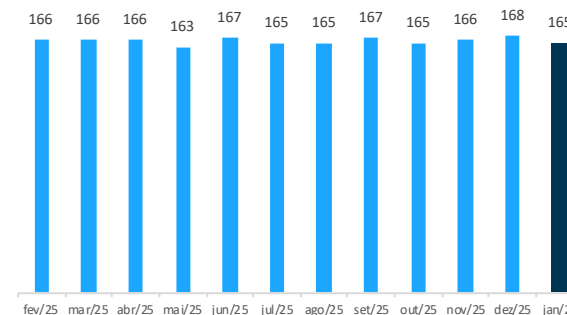




Em 31 de janeiro de 2026, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 99,28 por cota**.

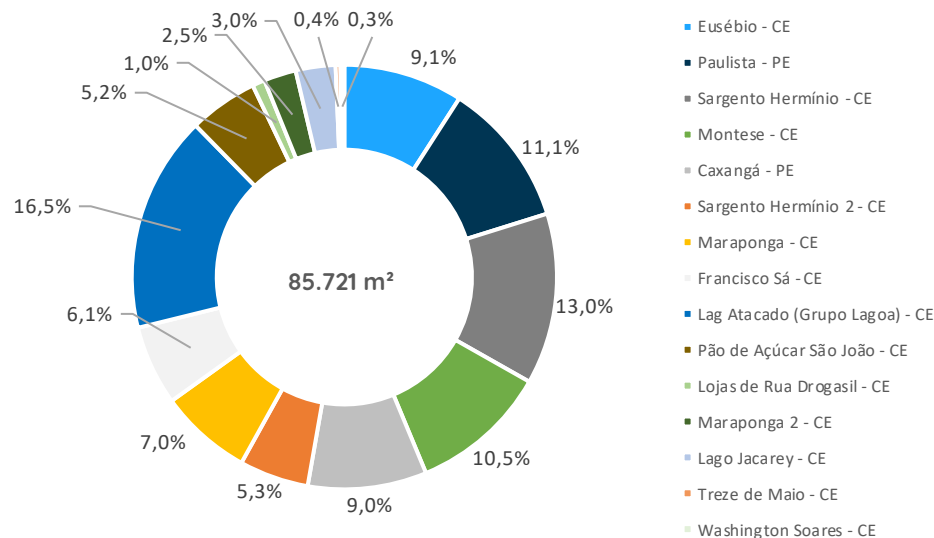
As cotas foram negociadas em 29% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 101,3 mil.

Evolução do Número de Cotistas

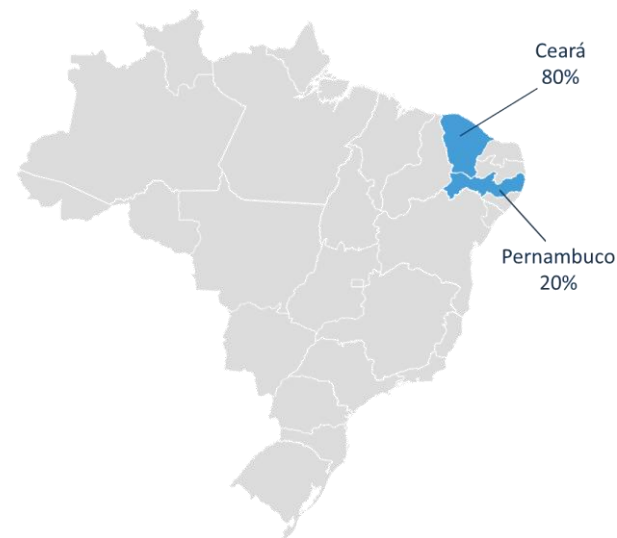


O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2026 com **165 cotistas**.

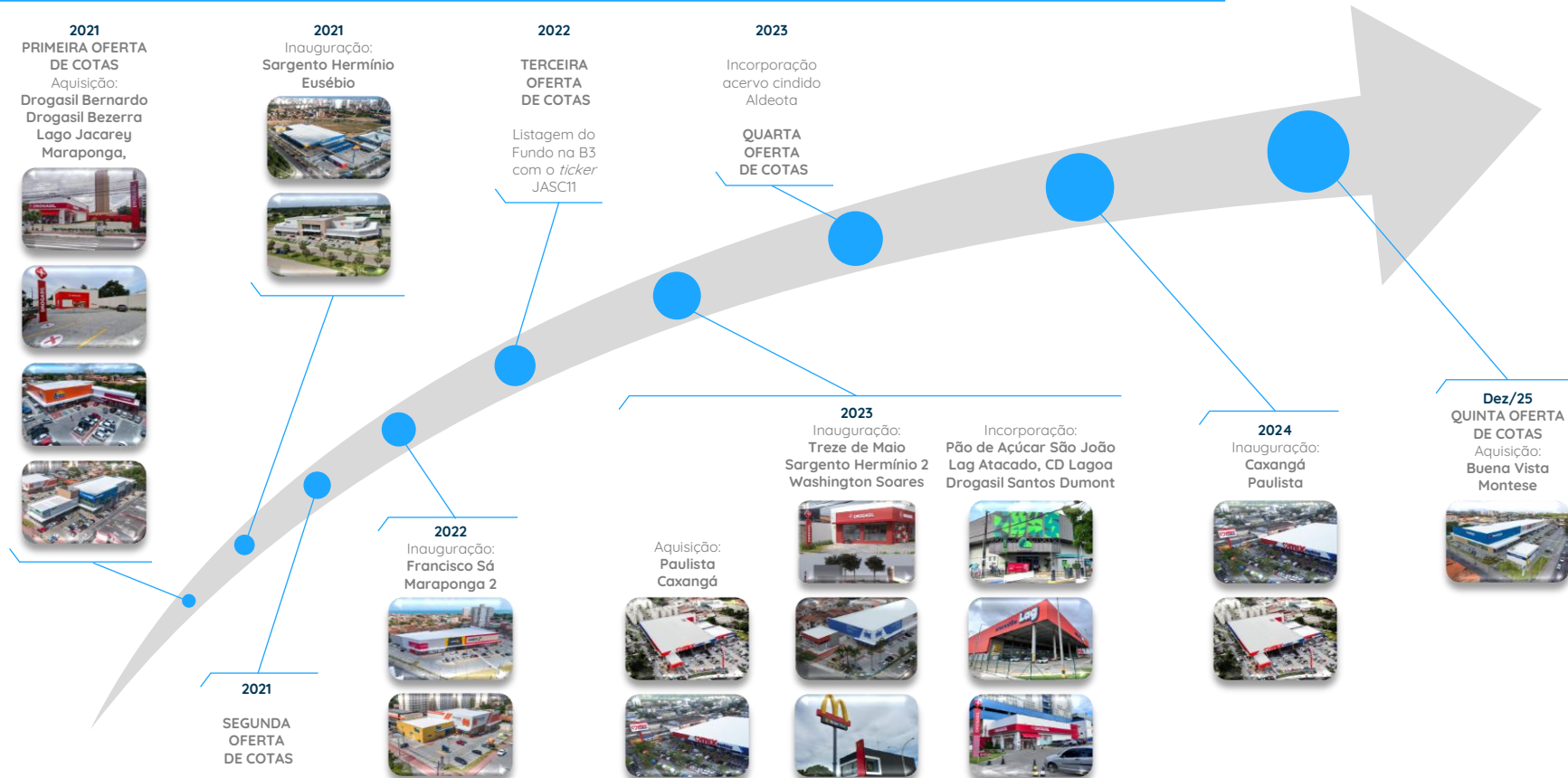
ABL Própria Portfólio (%)



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	12,9%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	11,1%	100%	4	10,9%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Herminio	11.175	13,0%	100%	5	10,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Montese	9.017	10,5%	100%	19	10,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	9,0%	100%	2	8,4%	Recife - PE	Em operação
Sargento Herminio 2	4.523	5,3%	100%	13	6,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	7,0%	100%	10	6,4%	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%	12	5,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,0%	100%	3	4,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,5%	100%	3	4,1%	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%		122	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



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