



### 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.

	<b>Início das atividades</b>	Agosto/2021
	<b>Código de negociação</b>	JASC11
	<b>Cotas emitidas</b>	3.331.507 cotas
	<b>Consultor Imobiliário</b>	JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda
	<b>Gestor</b>	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda
	<b>Administrador Fiduciário</b>	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
	<b>Público-Alvo</b>	Investidor qualificado
	<b>Taxa de Administração</b>	0,99% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
	<b>Prazo de duração</b>	Indeterminado



Gestão de Recursos



ACESSE O  
SITE



CADASTRE-SE  
NO MAILING



FALE COM  
O RI



ACESSE O  
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 359,1 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,79\*

P/VP



0,93 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

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



7,3% a.a.

# Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



Valores em R\$ mil *	mar/24	fev/24	Var (%)	mar/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.386	2.376	0,4%	1.113	114,5%	7.117	3.315	114,7%
<i>Receitas de Aluguel Base</i>	2.193	2.188	0,2%	993	120,7%	6.513	2.929	122,3%
<i>Receitas de Aluguel Complementar</i>	193	188	2,6%	119	62,0%	604	386	56,5%
Despesas Operacionais	(160)	(184)	-13,1%	(203)	-21,1%	(553)	(735)	-24,8%
<b>Resultado Operacional</b>	<b>2.226</b>	<b>2.191</b>	<b>1,6%</b>	<b>910</b>	<b>144,7%</b>	<b>6.564</b>	<b>2.580</b>	<b>154,4%</b>
Resultado Financeiro Líquido	22	22	-0,2%	126	-82,7%	81	139	-41,6%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo <sup>1</sup>	(302)	(316)	-4,4%	(92)	227,1%	(917)	(178)	413,5%
<b>Lucro caixa do Período</b>	<b>1.946</b>	<b>1.897</b>	<b>2,5%</b>	<b>943</b>	<b>106,2%</b>	<b>5.729</b>	<b>2.541</b>	<b>125,5%</b>
Resultado acumulado	87	35		(4)		211	11	
<b>Resultado Distribuído</b>	<b>2.032</b>	<b>1.932</b>		<b>940</b>		<b>5.830</b>	<b>2.516</b>	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
<b>Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)</b>	<b>0,61</b>	<b>0,58</b>	<b>5,2%</b>	<b>0,43</b>	<b>41,9%</b>			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de março de 2024 era de R\$ 211 mil.

### Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)\*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de março de 2024 é de R\$ 2.032 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 março de 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

**Receitas imobiliárias:** Em março, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.386 mil, representando um crescimento de 0,4% em relação ao mês anterior. Tal crescimento foi resultado da combinação do recebimento integral da remuneração sobre o valor desembolsado no Caxangá, do início dos recebimentos dos alugueis de algumas novas locações e do incremento nas receitas de aluguel complementar. Em relação a março de 2023, as receitas cresceram 114,5%.

**Despesas operacionais:** As despesas operacionais totalizaram R\$ 160 mil em março, representando uma queda de 13,1% em relação ao mês anterior, principalmente por conta da diminuição nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 25 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 março foi de R\$ 2.226 mil, representando um crescimento de 1,6% em relação ao mês anterior e um crescimento de 144,7% em relação a março 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 março foi de R\$ 22 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 302 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, além das taxas Anbima, B3 e Cetip.

**Rendimentos:** Em 12 de abril de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 19 de abril. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,61% e um *yield* anualizado de 7,3%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.

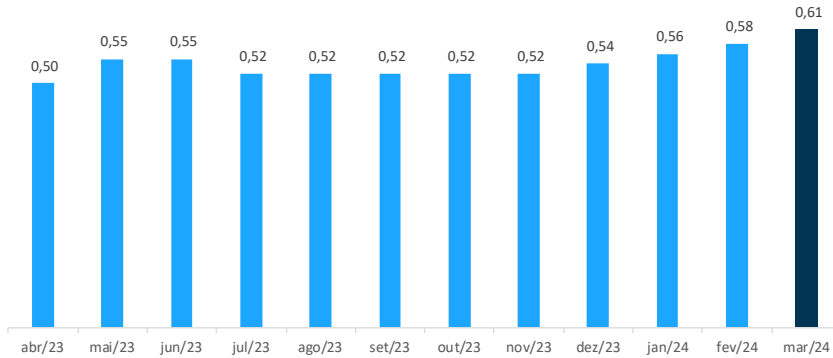


**Gestão Comercial:** Em março, fruto dos esforços de locação das áreas vagas, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Eusébio com um inquilino que atua no setor de alimentação. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em abril de 2024. Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 97,5%. 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 04 de abril de 2024, foi anunciada nova alteração do cronograma da oferta, conforme o [Comunicado de Modificação da Oferta](#).

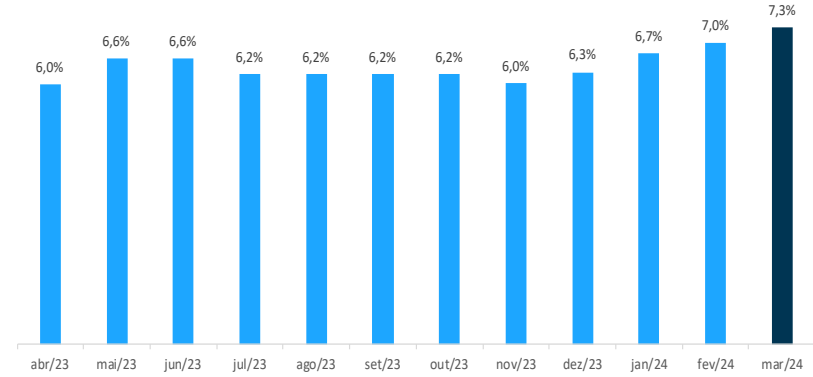


### Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



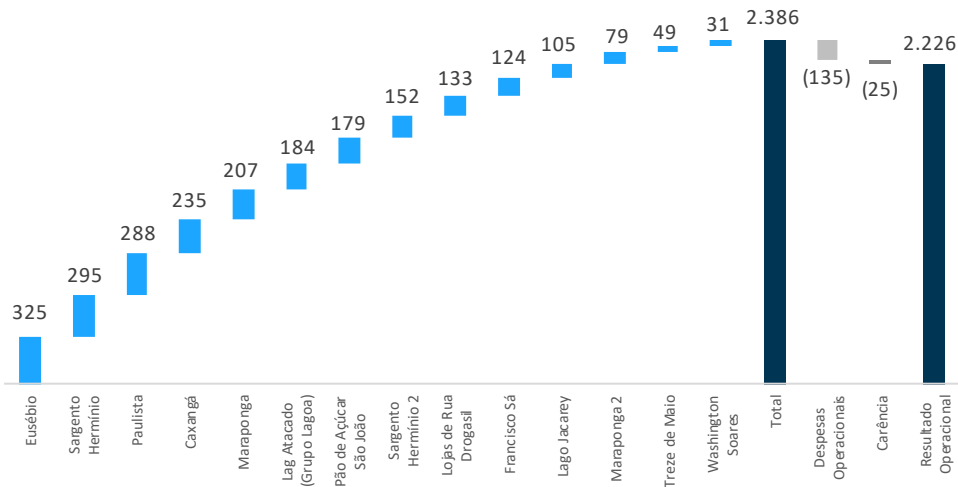
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 12 de abril de 2024, o Fundo realizará, em 19 de abril, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em março de 2024.

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

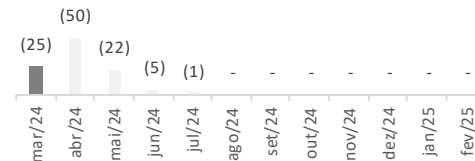


O rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,61%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 7,3%.

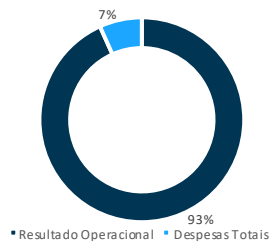
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)\*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



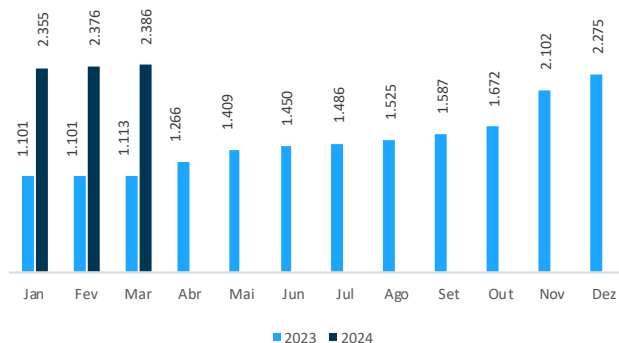
Margem Operacional (%)



Em março de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.226 mil, representando uma margem de 93% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

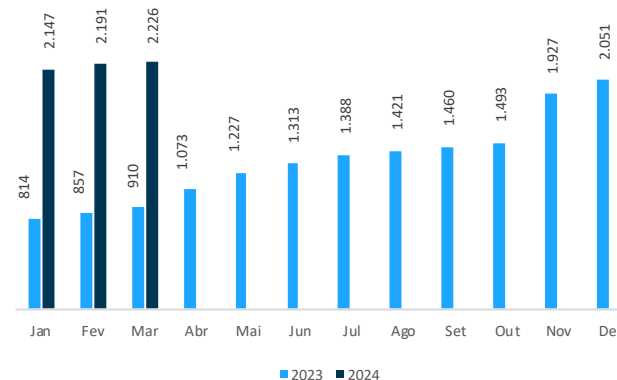
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 25 mil em março, devendo reduzir significativamente em maio de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

### Receitas Operacionais (R\$ mil)\*



As receitas operacionais do mês de março de 2024 foram de R\$ 2.386 mil, representando um crescimento de 0,4% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 160 mil, valor 13,1% menor em relação a fevereiro de 2024.

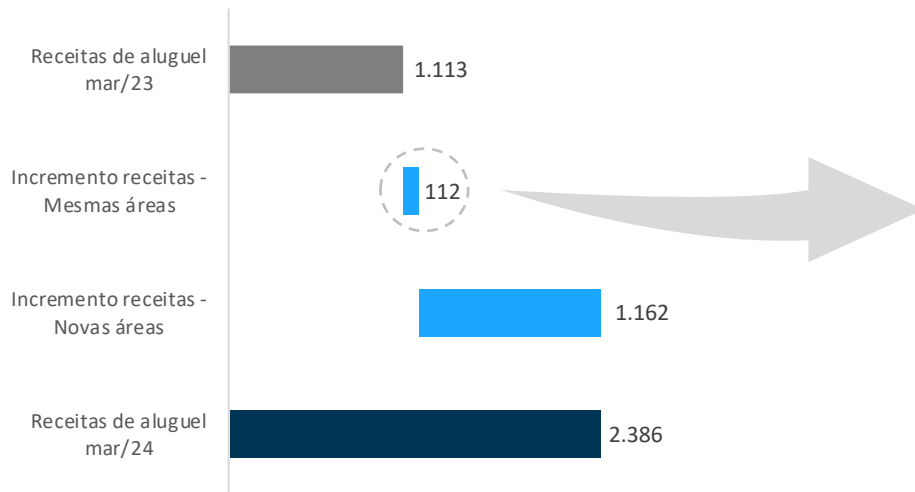
### Resultado Operacional (R\$ mil)\*



Em março de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.226 mil, um crescimento de 1,6% em relação ao mês anterior.

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

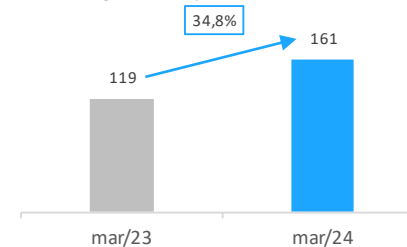
Fev23 x Fev24



Em março de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.386 mil, um expressivo aumento de 114,5% 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.

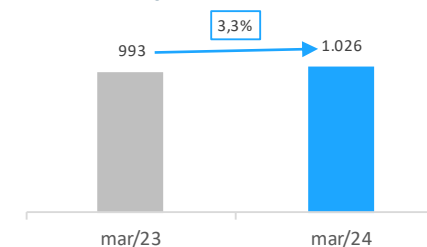
### Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel complementar (R\$ mil)



### Incremento nas receitas mesmas áreas -

Aluguel base (R\$ mil)



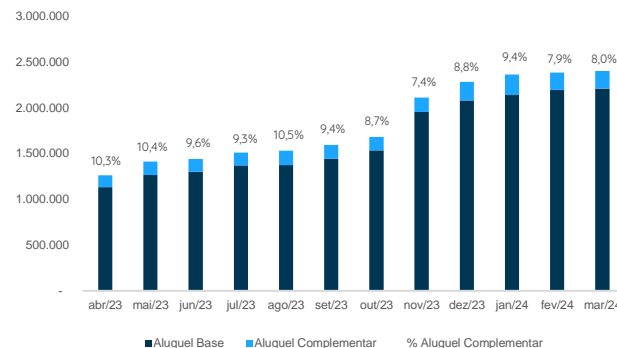
A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou uma deflação de 3,8% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 10,0%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 34,8% no período, ao passo que o aluguel base cresceu apenas 3,3%. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

# Detalhamento da Receita dos Ativos

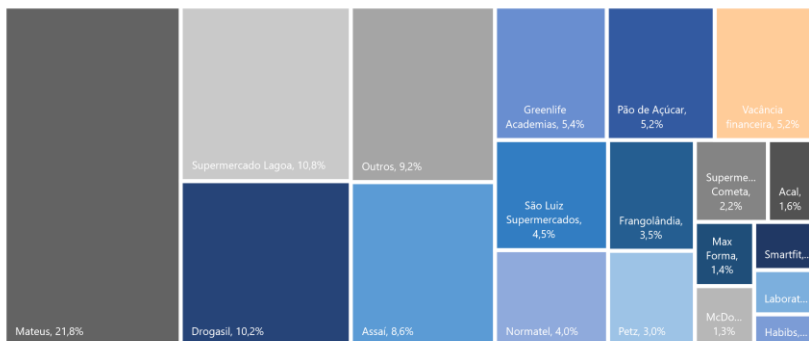
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em março de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 8,0% 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 97,5%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Paulista são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,1% das receitas operacionais totais.

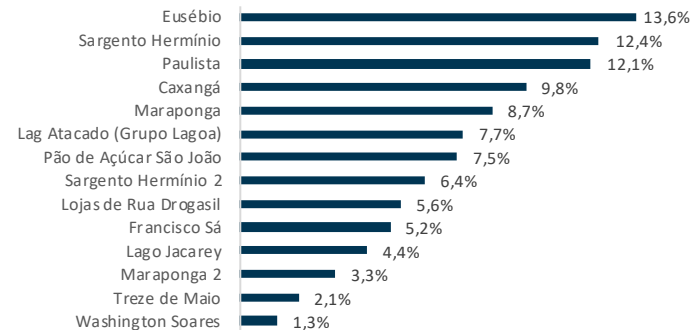
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



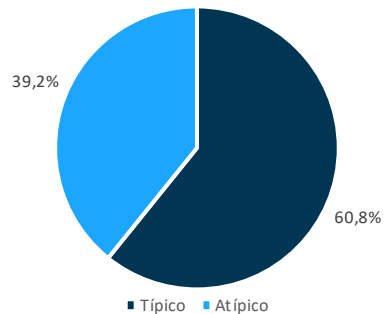
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



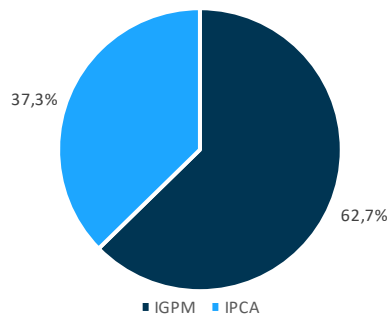
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



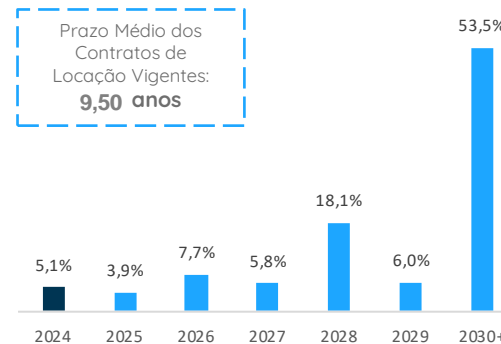
Natureza dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



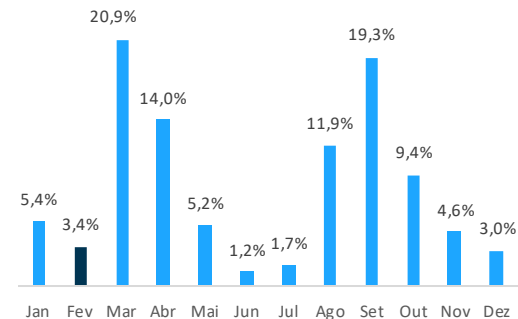
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação  
(% Receita Contratada)



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

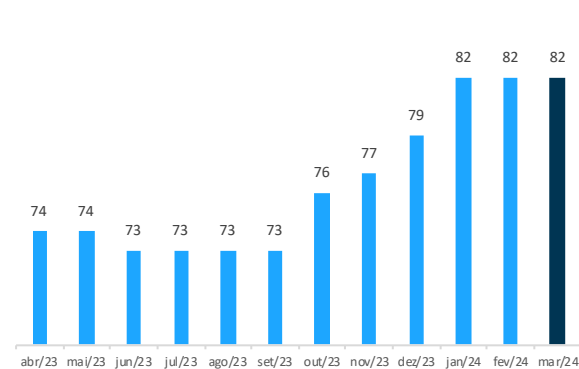


### Volume Negociado (R\$ mil)



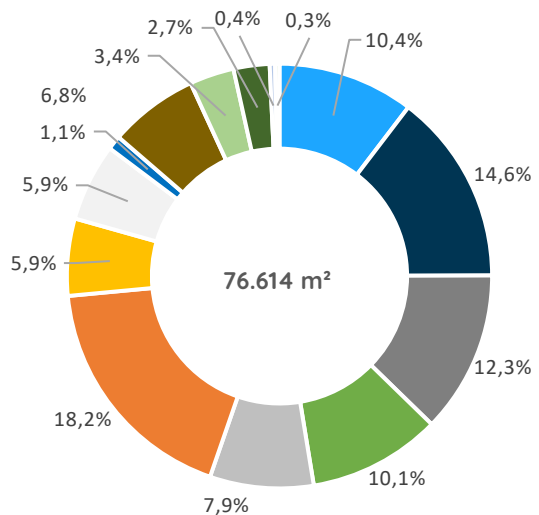
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em março de 2024.

### Evolução do Número de Cotistas



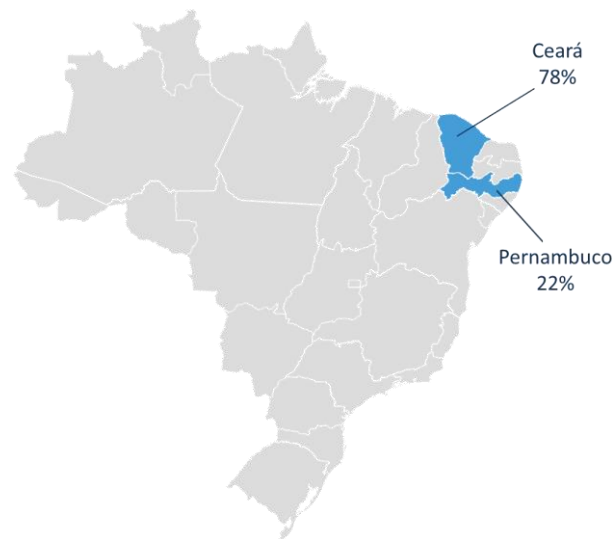
O Fundo encerrou o mês de março de 2024 com **82 cotistas**.

## ABL Própria Portfólio (%)



- Eusébio - CE
- Sargento Hermínio - CE
- Paulista - PE
- Caxangá - PE
- Maraponga - CE
- Lag Atacado (Grupo Lagoa) - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Francisco Sá - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Treze de Maio - CE
- Washington Soares - CE

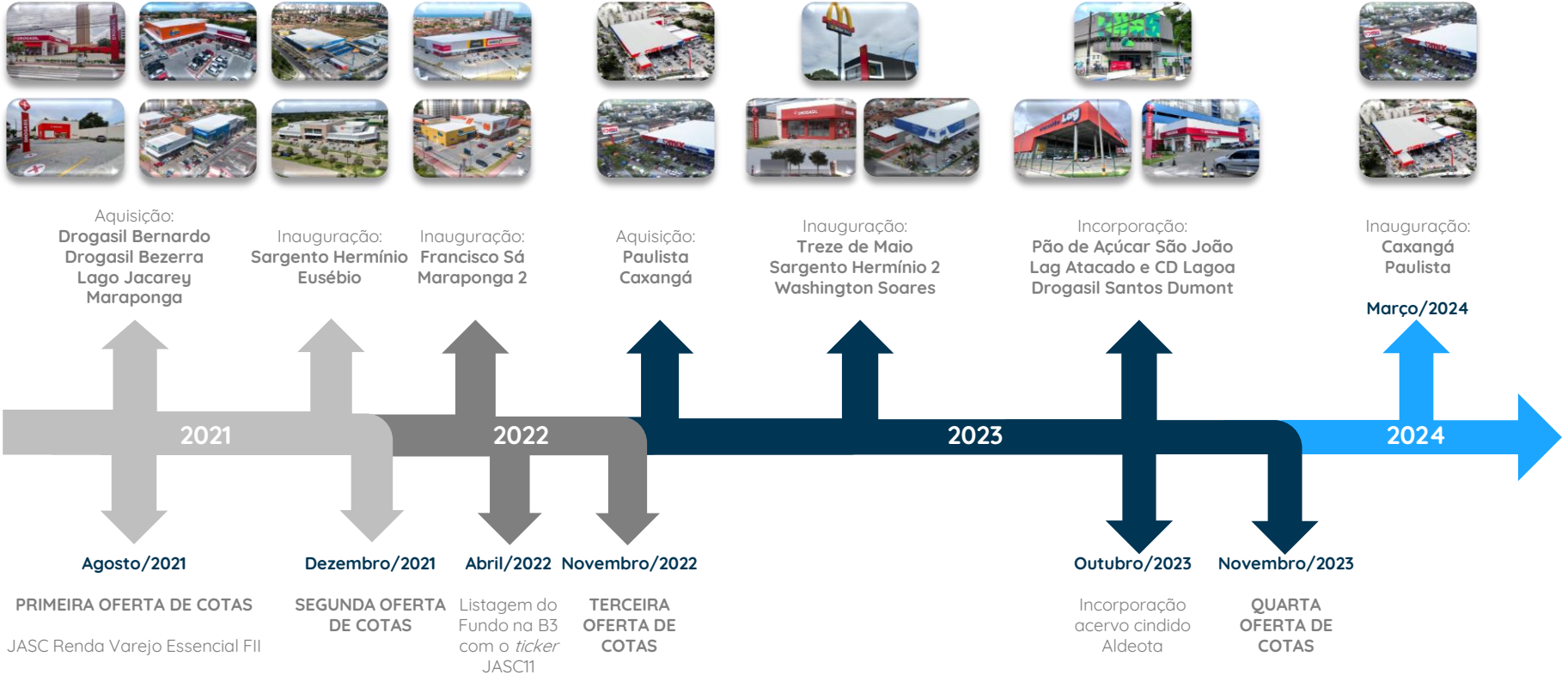
## ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
<b>Eusébio</b>	7.944	10,4%	100%	26	13,6%	Eusébio - CE	Em operação
<b>Sargento Hermínio</b>	11.175	14,6%	100%	5	12,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Paulista</b>	9.457	12,3%	100%	2	12,1%	Paulista - PE	Em operação
<b>Caxangá</b>	7.751	10,1%	100%	1	9,8%	Recife - PE	Em operação
<b>Maraponga</b>	6.039	7,9%	100%	9	8,7%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lag Atacado (Grupo Lagoa)</b>	13.950	18,2%	100%	1	7,7%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Pão de Açúcar São João</b>	4.496	5,9%	100%	15	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Sargento Hermínio 2</b>	4.523	5,9%	100%	10	6,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lojas de Rua Drogasil</b>	819	1,1%	100%	3	5,6%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Francisco Sá</b>	5.202	6,8%	100%	10	5,2%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Lago Jacarey</b>	2.594	3,4%	100%	3	4,4%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Maraponga 2</b>	2.101	2,7%	100%	2	3,3%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Treze de Maio</b>	315	0,4%	100%	2	2,1%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>Washington Soares</b>	250	0,3%	100%	1	1,3%	Fortaleza - CE	Em operação
<b>TOTAL</b>	<b>76.614</b>	<b>100,0%</b>		<b>90</b>	<b>100,0%</b>		

# Linha do Tempo

## JASC Renda Varejo Essencial FII



# Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis  
capital



## Sargento Hermínio

Localização: Av. Sargento Hermínio Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE  
ABL: 11.175 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 10  
Vagas de Estacionamento: 400  
Início Operação: Outubro/21



## Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE  
ABL: 7.944 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 47  
Vagas de Estacionamento: 312  
Início Operação: Novembro/21



## Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.540 – Fortaleza/CE  
ABL: 6.039 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 15  
Vagas de Estacionamento: 208  
Início Operação: Agosto/21



## Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 – Fortaleza/CE  
ABL: 2.594 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 19  
Vagas de Estacionamento: 133



### Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo Studart, 62 – Fortaleza/CE  
ABL: 315 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 2  
Vagas de Estacionamento: 36  
Início Operação: Fevereiro/23



### Lagoa

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE  
ABL: 13.950 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 77



## Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de  
Souza, 1.160 – Paulista/PE  
ABL: 9.457 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 3  
Vagas de Estacionamento: 280  
Início Operação: Março/2023



## Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,  
3.535 – Fortaleza/CE  
ABL: 250 m<sup>2</sup>  
Total de Lojas: 1  
Vagas de Estacionamento: 22  
Início Operação: Dezembro/23



## Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –  
Recife/PE  
ABL: 7.751 m<sup>2</sup>  
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