



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
	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

* A partir de 10 de novembro de 2024 as cotas poderão ser negociadas por investidores em geral



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 372,3 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 106,70*

P/VP



1,09 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

Valor de Mercado



R\$ 404,0MM

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\$ 7,32

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$ mil *	jun/24	mai/24	Var (%)	jun/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.511	2.439	2,9%	1.440	74,4%	14.672	7.429	97,5%
<i>Receitas de Aluguel Base</i>	2.277	2.233	2,0%	1.301	75,1%	13.401	6.628	102,2%
<i>Receitas de Aluguel Complementar</i>	233	206	13,2%	139	67,9%	1.272	801	58,8%
Despesas Operacionais	(190)	(158)	20,1%	(137)	38,8%	(1.092)	(1.246)	-12,4%
Resultado Operacional	2.320	2.281	1,7%	1.303	78,1%	13.580	6.183	119,6%
Resultado Financeiro Líquido	100	104	-4,3%	280	-64,3%	306	1.026	-70,1%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	435	-
Despesas do Fundo	(314)	(315)	-0,3%	(250)	25,7%	(1.847)	(521)	254,7%
Lucro caixa do Período	2.107	2.071	1,7%	1.333	58,0%	12.039	7.123	69,0%
Resultado acumulado ¹	22	(5)		161		246	351	
Resultado Distribuído	2.128	2.066		1.494		12.056	6.777	
# de cotas (# mil)	3.489	3.332						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,61	0,62	-1,6%	0,55	10,9%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de junho de 2024 era de R\$ 246 mil.

Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de junho de 2024 é de R\$ 2.128 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 junho de 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

Receitas imobiliárias: Em junho, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.511 mil, representando um aumento de 2,9% em relação ao mês anterior, principalmente pelo incremento nas receitas de aluguel complementar. Em relação a junho de 2023, as receitas apresentaram um crescimento de 74,4%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 190 mil em junho, representando um aumento de 20,1% em relação ao mês anterior, resultado do aumento nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 51 mil no período (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório). O aumento das carências deverá ser transitório, refletindo, sobretudo, a locação de área vaga no empreendimento Francisco Sá.

Resultado operacional: O resultado operacional em junho foi de R\$ 2.320 mil, representando um aumento de 1,7% em relação ao mês anterior e um crescimento de 78,1% em relação a junho 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 junho foi de R\$ 100 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo, contemplando os recursos da liquidação da 4ª emissão de cotas. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 314 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, além das taxas Anbima, B3 e CVM.

Rendimentos: Em 12 de julho de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 19 de julho. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,32 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em junho de 2024.



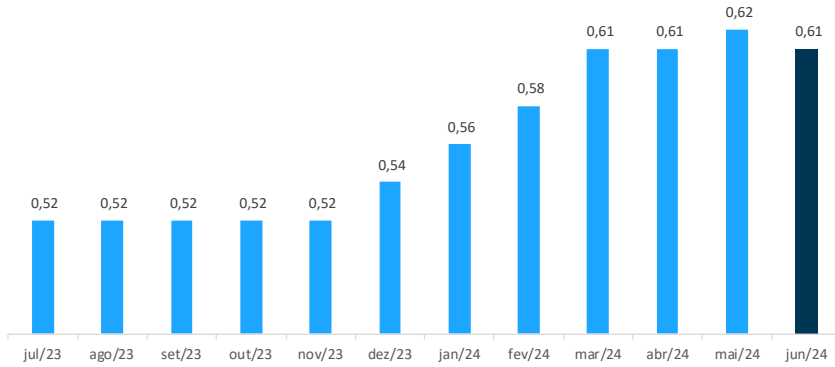
Gestão Comercial: Em junho, fruto dos esforços de locação das áreas vagas, o Fundo assinou dois contratos de locação, sendo um contrato de locação no ativo Sargento Hermínio 2 com um inquilino que atua no setor de alimentação, e o segundo no ativo Caxangá, com um inquilino que também atua no setor de alimentação. É importante ressaltar que essas novas locações terão impactos operacionais apenas no mês subsequente, ou seja, em julho de 2024. Dessa forma, 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 foi, entre os ativos de porte relevante, o último a ser 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.

Conversão dos Recibos em Cotas: Em 19 de junho de 2024, os recibos JASC13 e JASC15 foram convertidos em novas cotas JASC11. No dia seguinte, 20 de junho de 2024, as novas cotas foram desbloqueadas para negociação.

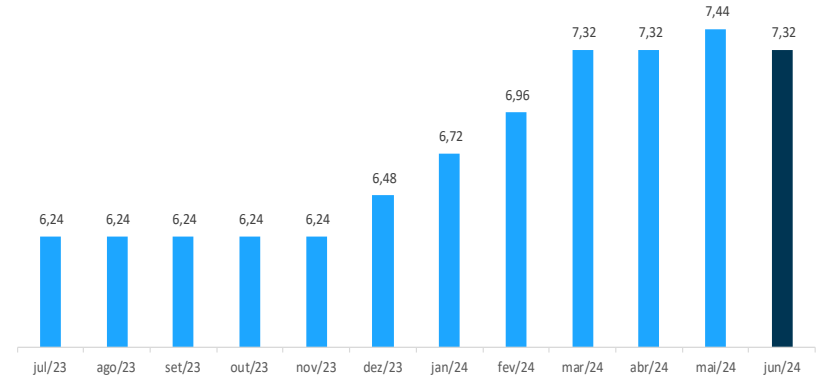


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



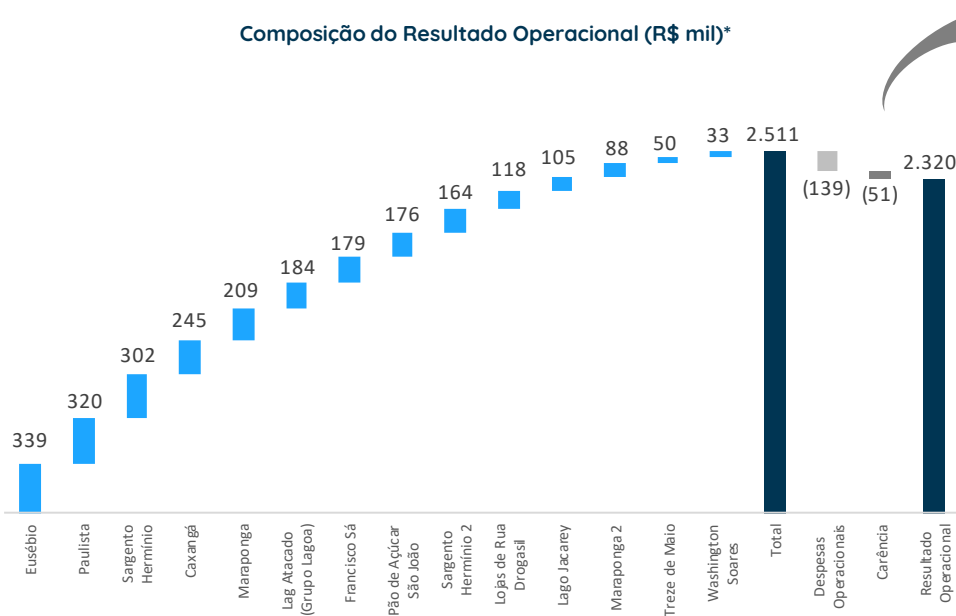
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 12 de julho de 2024, o Fundo realizará, em 19 de julho, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.389.342 cotas existentes em junho de 2024.

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

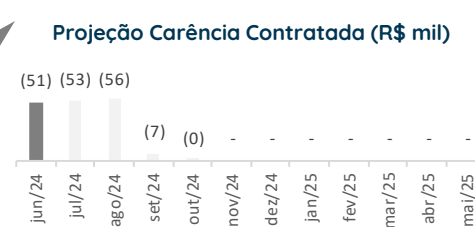


Considerando as 3.389.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,32 por cota.

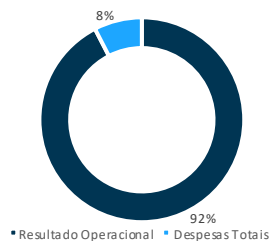
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



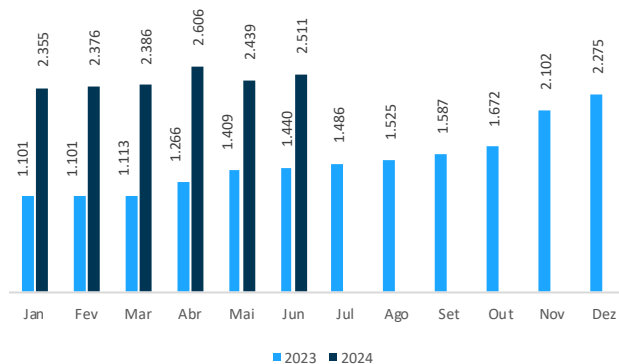
Margem Operacional (%)



Em junho de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.320 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

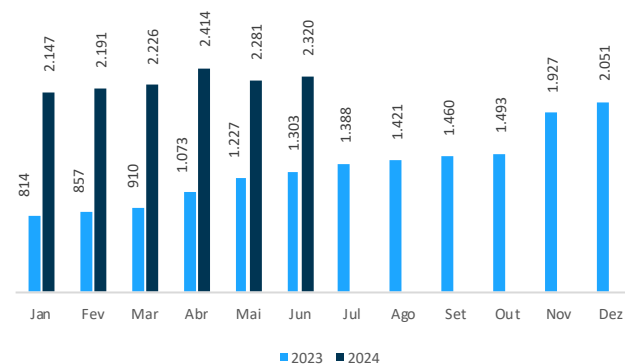
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 51 mil em junho, devendo praticamente acabar em agosto de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*

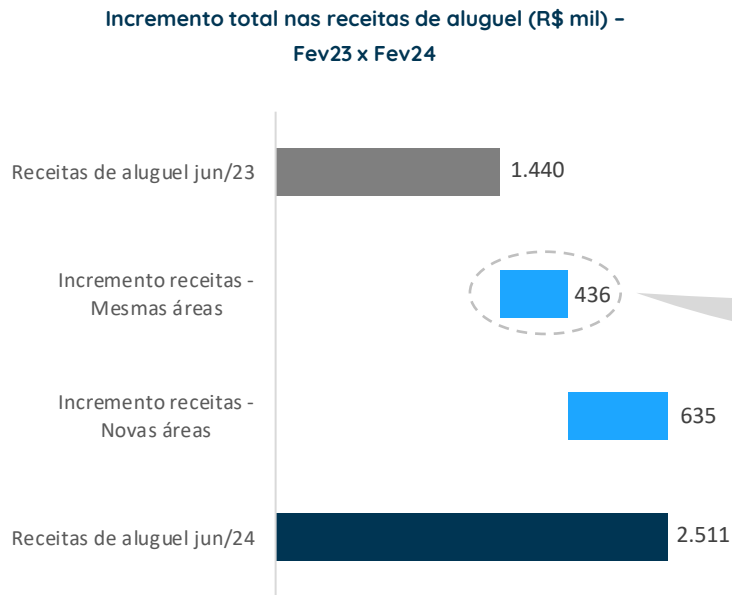


As receitas operacionais do mês de junho de 2024 foram de R\$ 2.511 mil, representando um aumento de 2,9% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 190 mil, valor 20,1% maior em relação a maio de 2024.

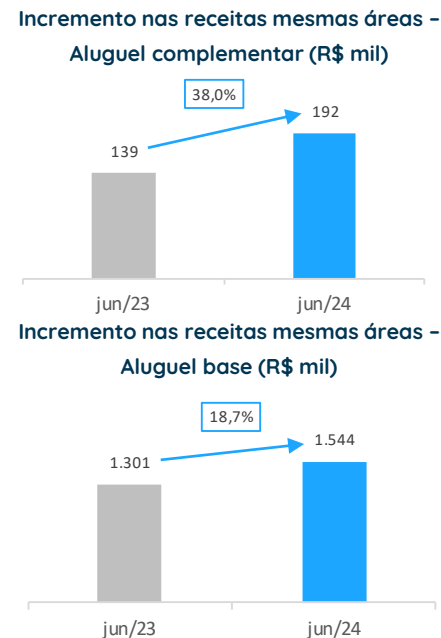
Resultado Operacional (R\$ mil)*



Em junho de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.320 mil, um aumento de 1,7% em relação ao mês anterior.



Em junho de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.511 mil, um expressivo aumento de 74,4% 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.



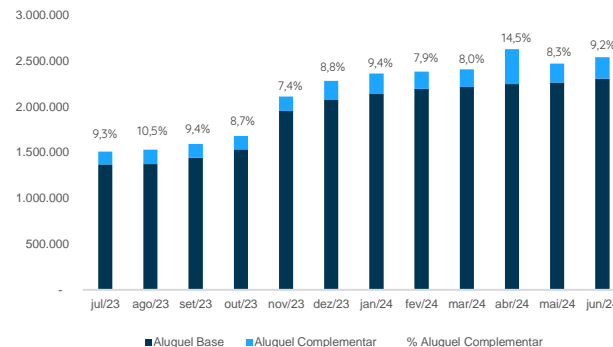
A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou alta de apenas 2,4% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 30,3%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 38,0% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 18,7%. 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 0,6%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

Detalhamento da Receita dos Ativos

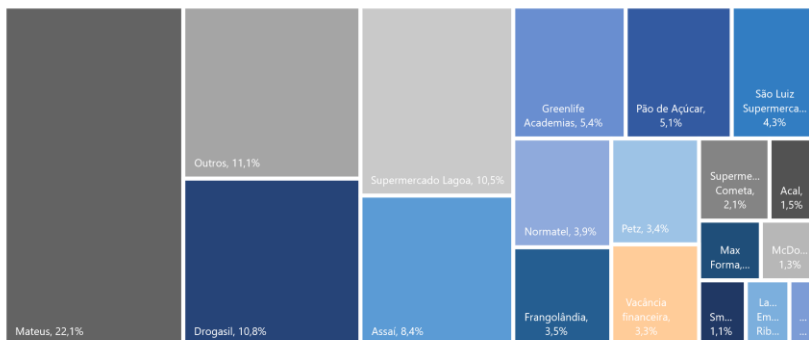
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em junho de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 9,2% 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 38,2% das receitas operacionais totais.

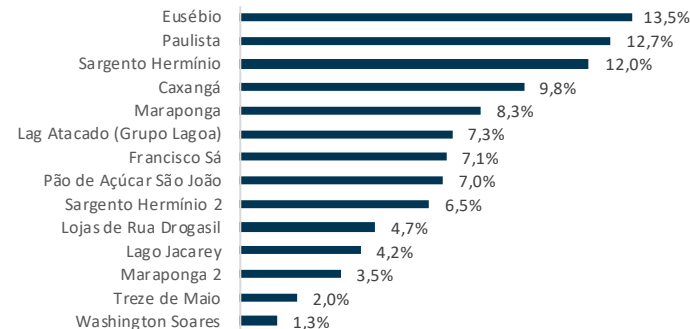
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



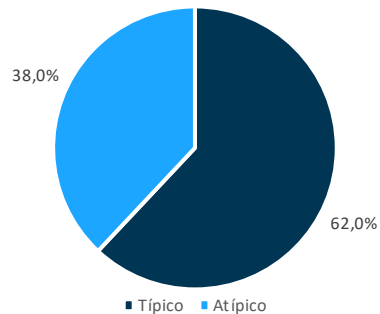
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



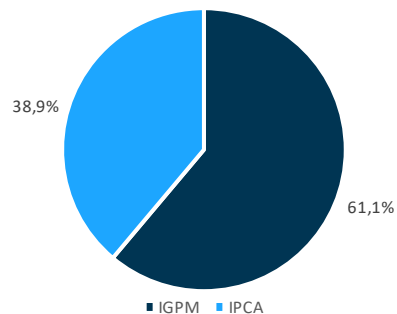
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



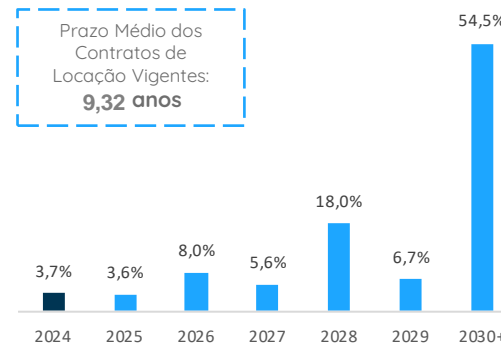
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



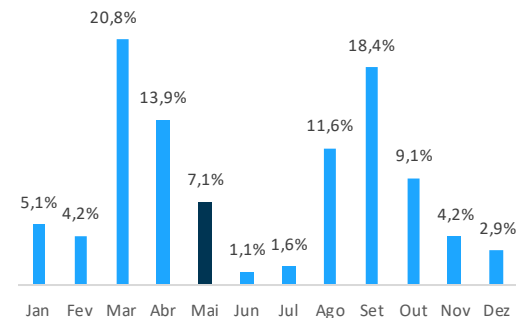
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



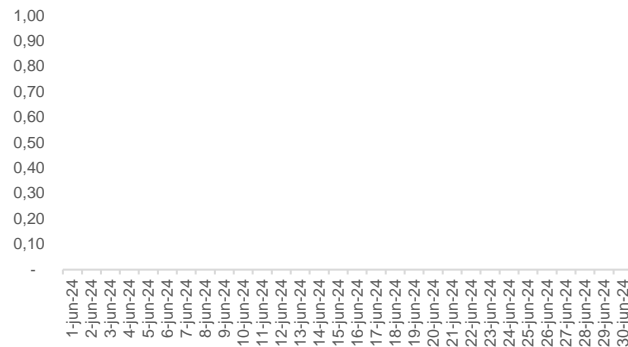
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

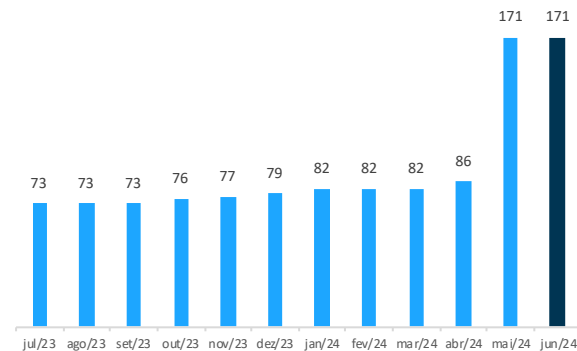


Volume Negociado (R\$ mil)



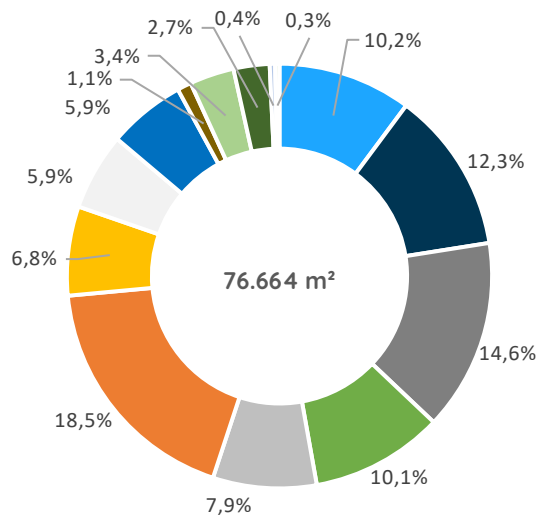
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em junho de 2024.

Evolução do Número de Cotistas



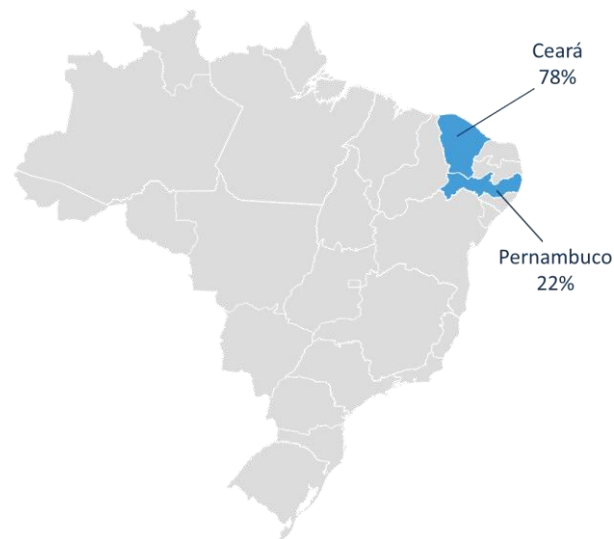
O Fundo encerrou o mês de junho de 2024 com **171** cotistas.

ABL Própria Portfólio (%)

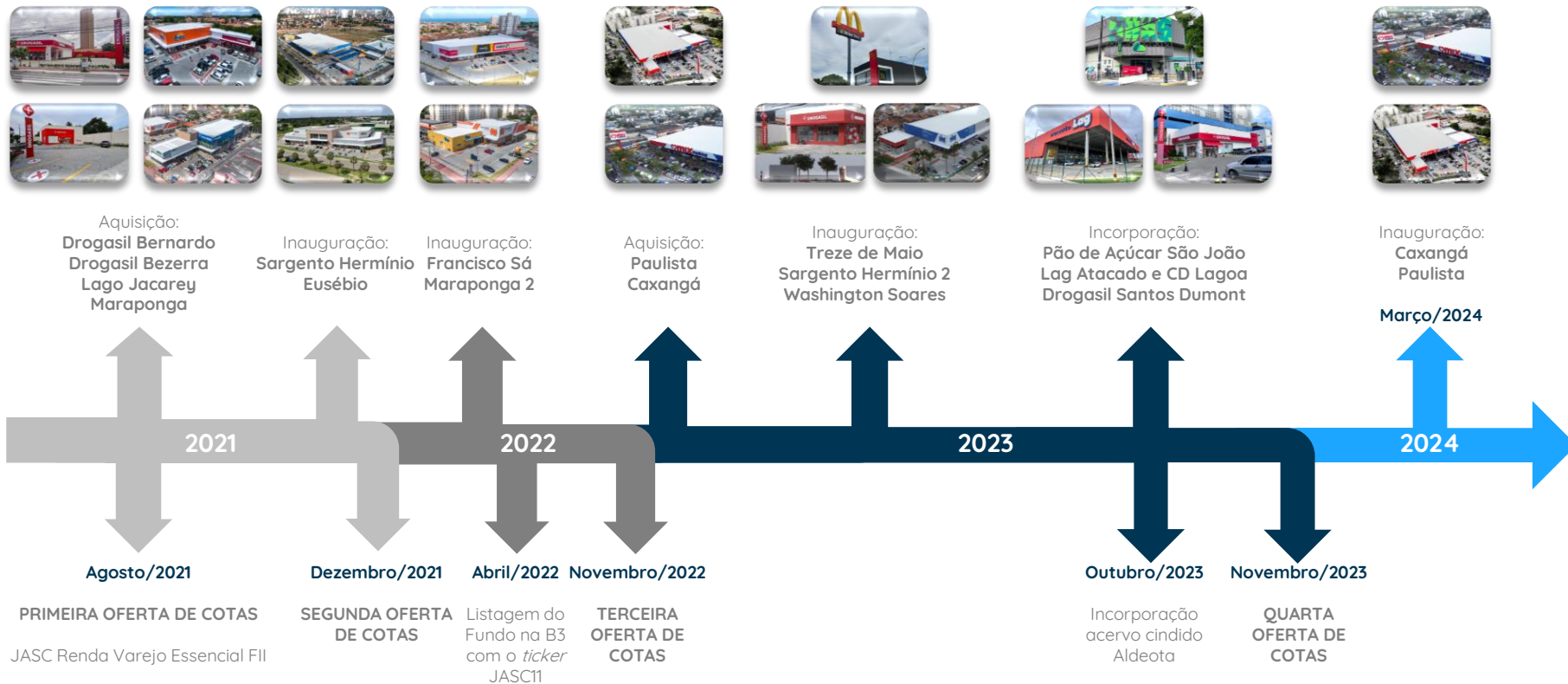


- Eusébio - CE
- Paulista - PE
- Sargento Hermínio - CE
- Caxangá - PE
- Maraponga - CE
- Lag Atacado (Grupo Lagoa) - CE
- Francisco Sá - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Treze de Maio - CE
- Washington Soares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

ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	10,2%	100%	26	13,5%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	12,7%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	12,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,8%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	8,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,5%	100%	1	7,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	11	7,1%	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%	11	6,5%	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%	2	3,5%	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	76.664	100,0%		93	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



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