



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\$ 395,0 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 113,20

P/VP



0,95 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,66

Valor de Mercado



R\$ 376,5 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 107,90

Número de Cotistas



163

Caixa e Disponibilidades



R\$ 13,6 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



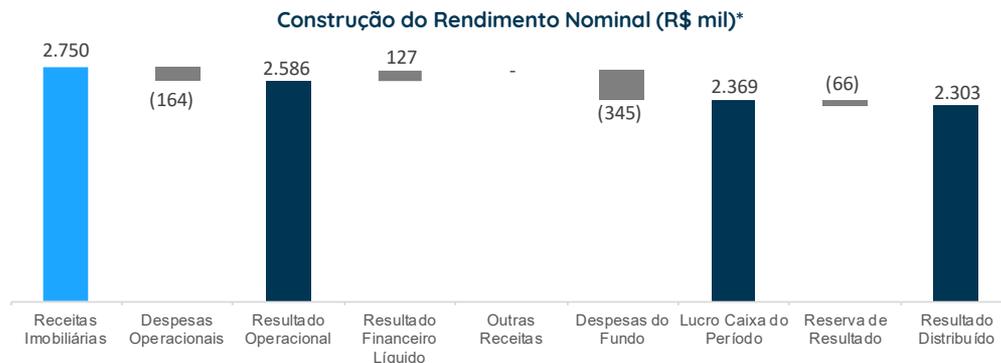
Valores em R\$ mil *	mai/25	abr/25	Var (%)	mai/24	Var (%)	2025 YTD	2024 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.750	2.684	2,5%	2.439	12,7%	13.248	12.162	8,9%
<i>Receitas de Aluguel Base</i>	<i>2.491</i>	<i>2.415</i>	<i>3,2%</i>	<i>2.233</i>	<i>11,5%</i>	<i>11.998</i>	<i>10.970</i>	<i>9,4%</i>
<i>Receitas de Aluguel Complementar</i>	<i>259</i>	<i>269</i>	<i>-3,6%</i>	<i>206</i>	<i>25,8%</i>	<i>1.250</i>	<i>1.192</i>	<i>4,9%</i>
Despesas Operacionais	(164)	(153)	7,4%	(158)	3,6%	(760)	(902)	-15,8%
Resultado Operacional	2.586	2.531	2,2%	2.281	13,4%	12.489	11.260	10,9%
Resultado Financeiro Líquido	127	115	10,7%	104	21,7%	572	207	177,0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas do Fundo	(345)	(328)	5,2%	(315)	9,5%	(1.671)	(1.533)	9,0%
Lucro caixa do Período	2.369	2.318	2,2%	2.071	14,4%	11.389	9.933	14,7%
Resultado acumulado ¹	(66)	(50)		(5)		320	268	
Resultado Distribuído	2.303	2.268		2.066		11.271	9.928	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,66	0,65	1,5%	0,62	6,5%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de maio de 2025 era de R\$ 320 mil.

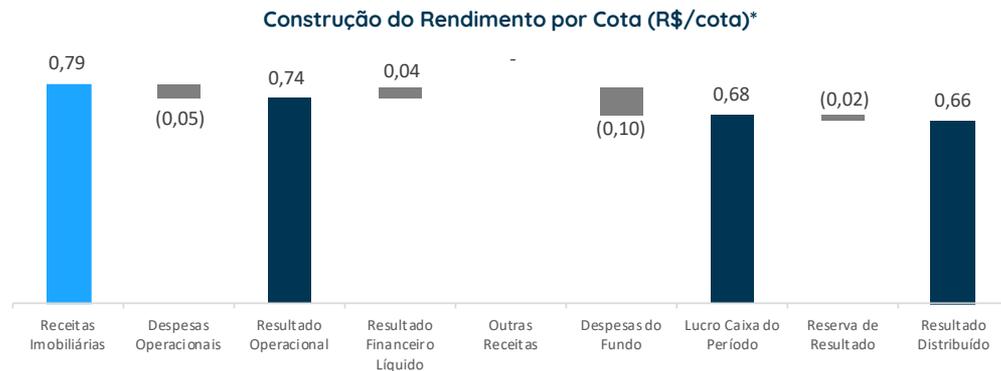
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de maio de 2025 é de R\$ 2.303 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



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 maio de 2025 é equivalente a R\$ 0,66 por cota.

Receitas imobiliárias: Em maio, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.750 mil, representando um crescimento de 12,7% em relação ao mesmo mês de 2024. Já em relação a abril de 2025, as receitas apresentaram um aumento de 2,5%, principalmente devido ao incremento no aluguel base (15,3% dos contratos foram reajustados no período). Além disso, evidencia-se, como detalhado na página 11 deste relatório, a maturação dos ativos, com incremento real nos aluguéis complementares em relação ao mesmo mês do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 164 mil em maio, um aumento de 7,4% em relação ao mês anterior, principalmente devido ao aumento nas carências e nas despesas com operador imobiliário (decorrentes do aumento das receitas). As carências concedidas às locações recentes totalizaram R\$ 23 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em maio foi de R\$ 2.586 mil, representando um aumento de 13,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e um incremento de 2,2% em relação a abril de 2025. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, decorrente da maturação dos ativos, dos novos contratos de locação, e do encerramento das carências, devem impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses¹.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de abril foi de R\$ 127 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 345 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, CVM e B3.

Rendimentos: Em 13 de junho de 2025 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,66 por cota, a serem pagos aos cotistas em 20 de junho. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,92 por cota.

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.

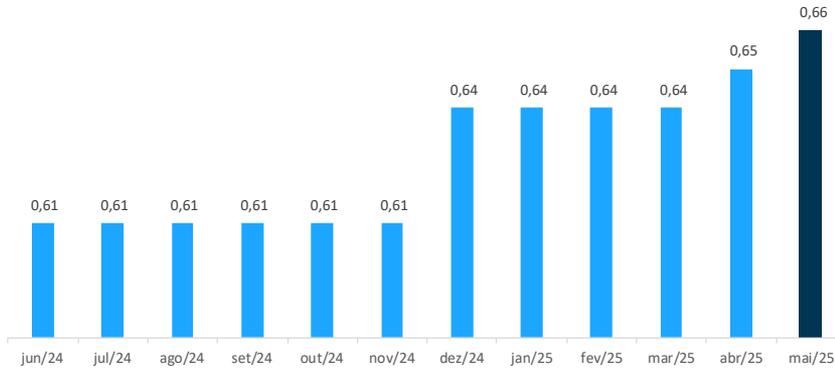


Gestão Comercial: Em maio, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Eusébio, com um inquilino que atua no setor de roupas e acessórios infantis, substituindo um outro inquilino. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em julho de 2025. Assim, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,1%. 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.

Evento Subsequente: Em junho de 2025, foi concluído, no Supremo Tribunal Federal, favoravelmente ao Fundo, o processo contra a Prefeitura de Fortaleza, referente ao ITBI pago pelo Fundo no contexto da liquidação, em novembro de 2022, da SPE Imobiliária que era detida pelo Fundo. A gestão está analisando quais os mecanismos disponíveis para recuperar o crédito. Manteremos os cotistas atualizados nos próximos relatórios.

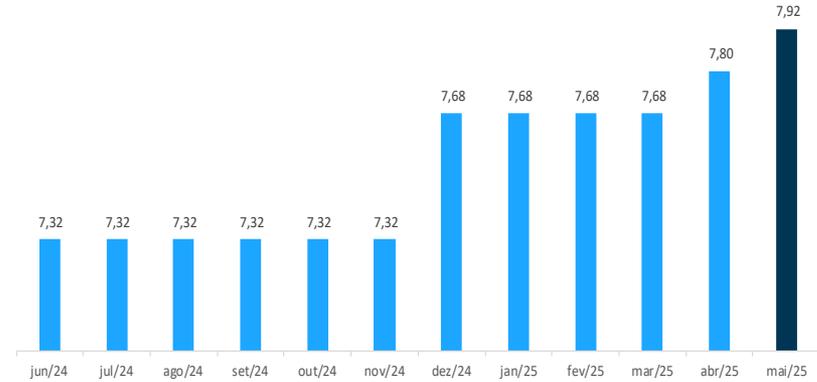


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



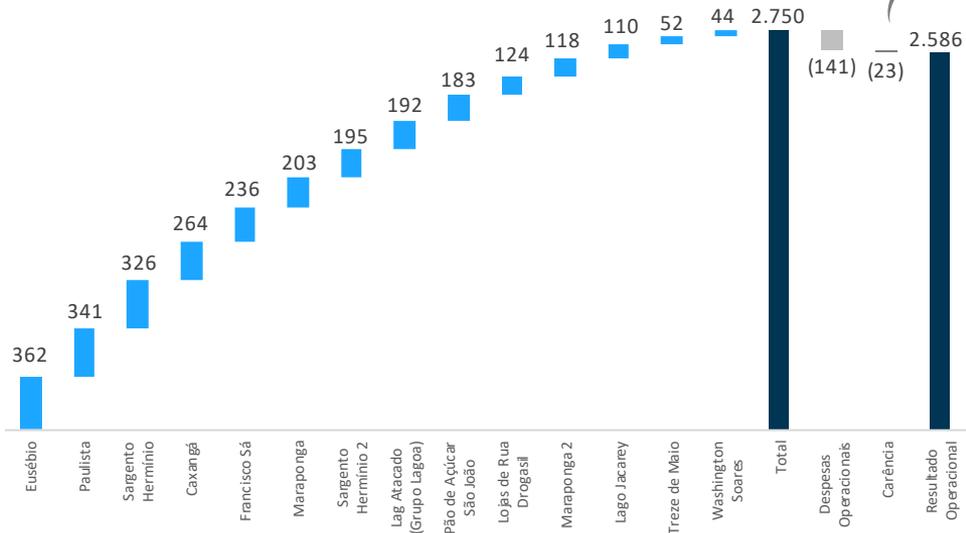
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 13 de junho de 2025, o Fundo realizará, em 20 de junho, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,66 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em maio de 2025.

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

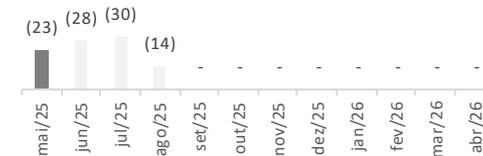


Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,66 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,92 por cota.

Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)¹



Margem Operacional (%)

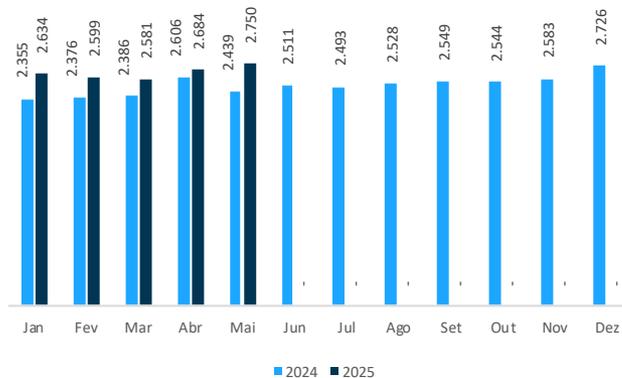


Em maio de 2025, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.586 mil, representando uma margem de 94% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 23 mil em maio, devendo reduzir significativamente em setembro de 2025. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

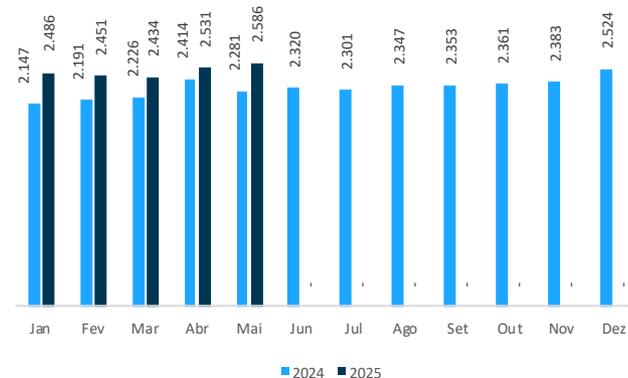
1. As projeções de carência são estimativas baseadas nos contratos de locação atuais e podem sofrer alterações devido a negociações comerciais, renegociações ou outros fatores.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



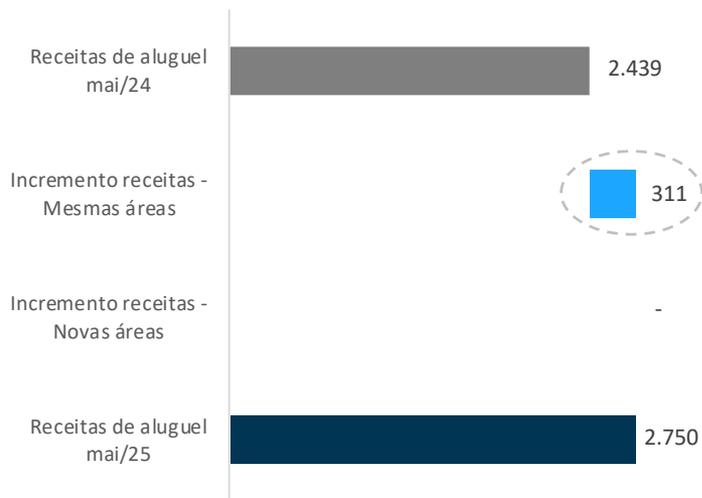
As receitas operacionais do mês de maio de 2025 foram de R\$ 2.750 mil, representando um aumento de 2,5% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 164 mil, um aumento de 7,4% em relação a abril de 2025.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



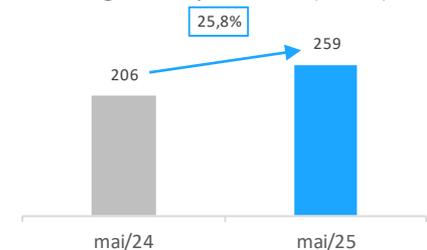
Em maio de 2025, o resultado operacional foi de R\$ 2.586 mil, um aumento de 2,2% em relação ao mês anterior.

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

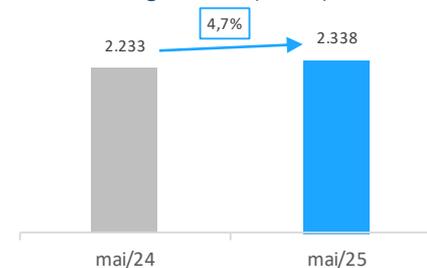


Em maio de 2025, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.750 mil, um aumento de 12,7% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pelo incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo.

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



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

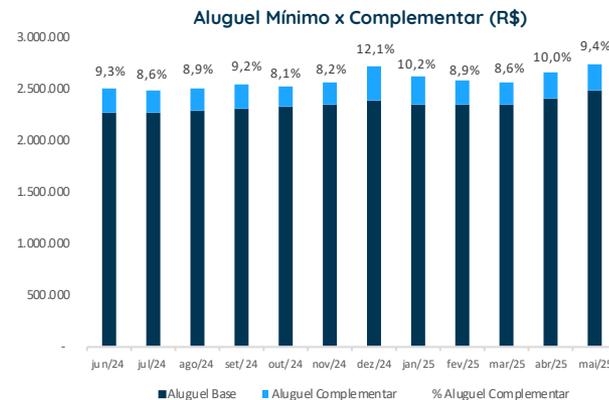


Apesar da ponderação dos indexadores dos aluguéis do Fundo (IGP-M e IPCA) ter acumulado alta de aproximadamente 7,3% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 12,7%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 25,8% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 4,7%. 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

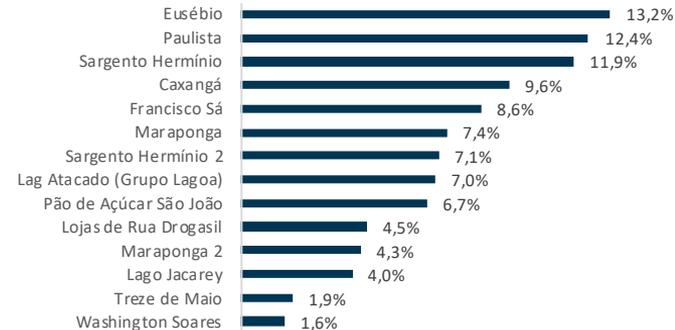
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em maio de 2025, as receitas de aluguel complementar representaram 9,4% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 53,5% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 1,8%, e a taxa de ocupação física em 99,1%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 37,5% das receitas operacionais totais.



Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



Detalhamento dos Inquilinos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

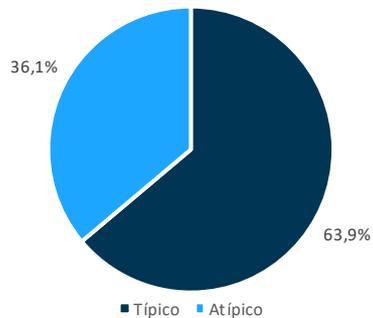


Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 Mateus	20,6%	17,6	3	Nacional
 Drogasil	10,1%	5,0	8	Nacional
 Supermercado Lagoa	9,7%	3,8	3	Regional
 Assaí	8,1%	16,3	1	Nacional
 Greenlife Academias	5,0%	7,6	2	Regional
 Pão de Açúcar	4,7%	2,5	1	Nacional
 São Luiz Supermercados	4,7%	3,0	1	Regional
 Petz	3,8%	7,4	2	Nacional
 Normatel Home Center	3,6%	5,2	2	Regional
 Frangolândia	2,9%	1,3	1	Regional
 Supermercado Cometa	2,2%	14,5	1	Regional

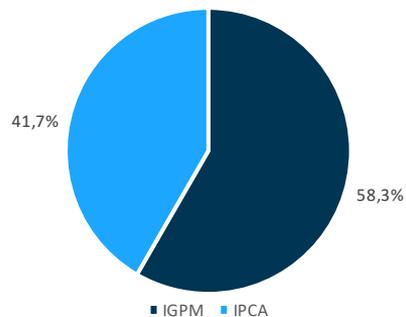
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
 McDonald's	1,6%	18,5	1	Nacional
 Acal Home Center	1,4%	8,4	1	Regional
 Sorveteria Frosty	1,3%	1,7	7	Regional
 Max Forma Academia	1,2%	7,5	1	Regional
 Cresci e Perdi	1,1%	3,8	2	Nacional
 Smartfit	1,0%	7,4	1	Nacional
 Laboratório Emilio Ribas	1,0%	2,1	4	Regional
 Habib's	0,9%	8,7	1	Nacional
 Orolaser	0,6%	0,7	2	Regional
 Banco Santander	0,6%	0,7	1	Nacional
 Outros	13,8%	3,6	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.

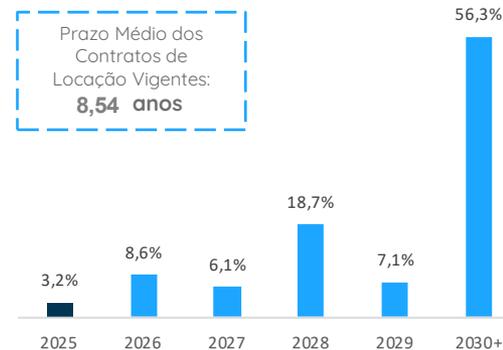
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



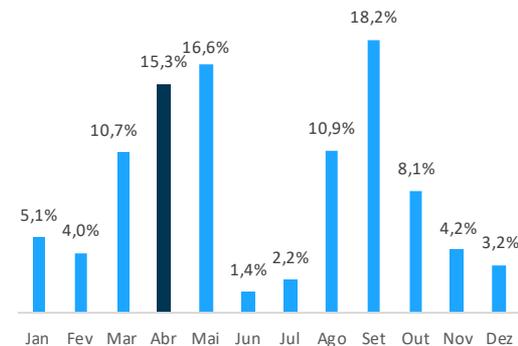
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



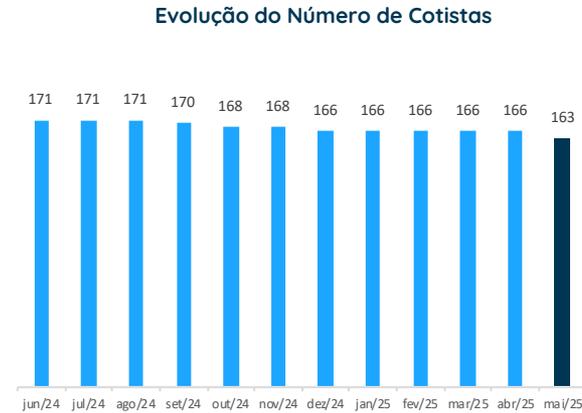
Mês de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)





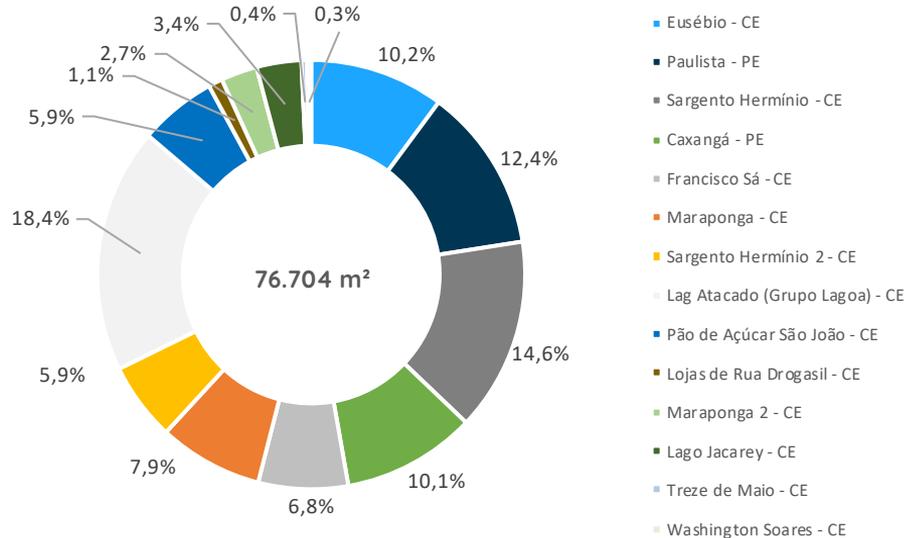
Em 31 de maio de 2025, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$107,90 por cota**.

As cotas foram negociadas em 24% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 68,1 mil.



O Fundo encerrou o mês de maio de 2025 com **163 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%	29	13,2%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	12,4%	100%	3	12,4%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Herminio	11.175	14,6%	100%	5	11,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,6%	Recife - PE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	13	8,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	7,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Herminio 2	4.523	5,9%	100%	12	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	6,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	3	4,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,0%	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	1,6%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.704	100,0%		101	100,0%		

Linha do Tempo

JASC Renda Varejo Essencial FII





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.

Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

www.genesiscapital.com.brri@genesiscapital.com.br

Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP: 01451-010

ACESSE O
SITECADASTRE-SE
NO MAILINGFALE COM
O RI