JASC

Renda Varejo Essencial FII

genesis capital

Relatório Gerencial – Abril / 2025

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

ACESSE O SITE

CADASTRE-SE NO MAILING

FALE COM O RI

ACESSE O REGULAMENTO

Resumo – Abril/2025

JASC Renda Varejo Essencial FII

Patrimônio Líquido	Valor Patrimonial da Cota	P/VP	Rendimento por Cota
R$ 394,9 MM*	R$ 113,17*	0,88 x	R$ 0,65

Valor de Mercado	Valor de Mercado da Cota	Número de Cotistas	Caixa e Disponibilidades
R$ 348,9 MM	R$ 100,00	166	R$ 13,7 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

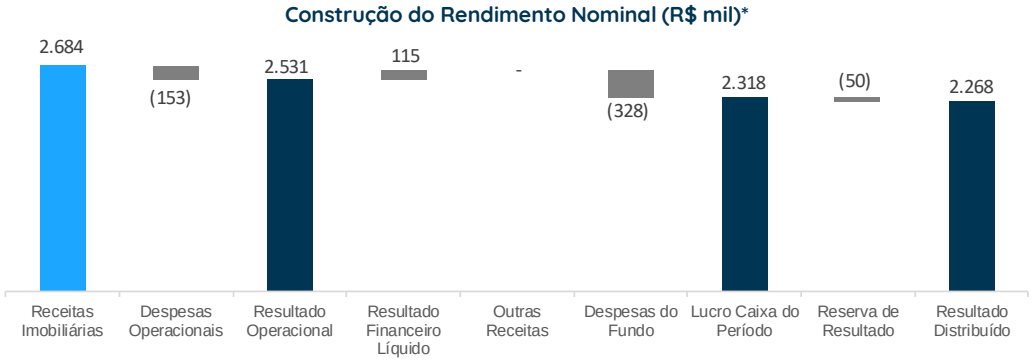
*Valores em R$ mil **	abr/25	mar/25	Var (%)	abr/24	Var (%)	2025 YTD	2024 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.684	2.581	4,0%	2.606	3,0%	10.498	9.722	8,0%
Receitas de Aluguel Base	*2.415*	*2.360*	*2,3%*	*2.223*	*8,6%*	*9.507*	*8.736*	*8,8%*
Receitas de Aluguel Complementar	*269*	*221*	*21,7%*	*382*	*-29,6%*	*991*	*986*	*0,5%*
Despesas Operacionais	(153)	(147)	3,8%	(191)	-20,1%	(596)	(744)	-19,9%
Resultado Operacional	**2.531**	**2.434**	**4,0%**	**2.414**	**4,8%**	**9.902**	**8.979**	**10,3%**
Resultado Financeiro Líquido	115	108	6,0%	21	448,4%	445	102	335,7%
Outras Receitas	-	-	-	-		-	-	-
Despesas do Fundo	(328)	(328)	0,0%	(302)	8,5%	(1.327)	(1.219)	8,9%
Lucro caixa do Período	**2.318**	**2.215**	**4,7%**	**2.133**	**8,7%**	**9.021**	**7.862**	**14,7%**
Resultado acumulado [1]	(50)	18		(101)		255	312	
Resultado Distribuído	**2.268**	**2.233**		**2.032**		**8.968**	**7.862**	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
Resultado Distribuido por cota (R$/cota)	0,65	0,64	1,6%	0,61	6,6%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de abril de 2025 era de R$ 255 mil.

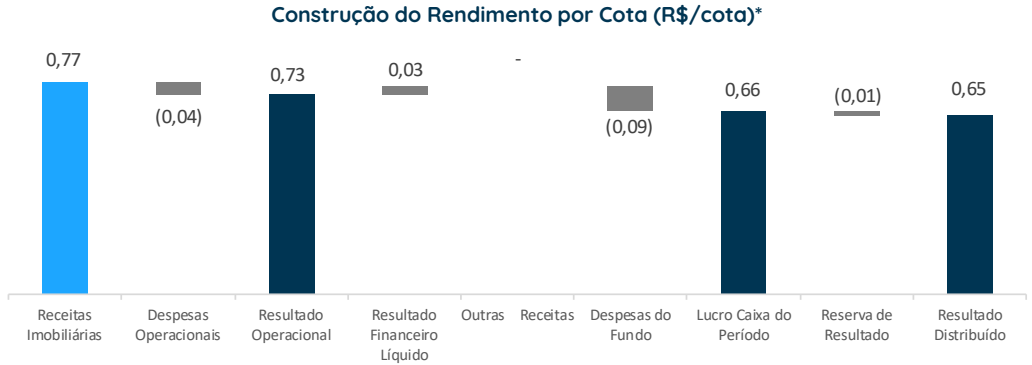
** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de abril de 2025 é de R$ 2.268 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 abril de 2025 é equivalente a R$ 0,65 por cota.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Receitas imobiliárias: Em abril, as receitas imobiliárias totalizaram R$ 2.684 mil, representando um crescimento de 3,0% em relação ao mesmo mês de 2024. Vale destacar que o resultado de abril de 2024 foi fortemente impactado por receitas não recorrentes relativas à inauguração do ativo Caxangá. Assim, se ajustarmos para excluir o impacto dessas receitas não recorrentes, o crescimento das receitas em relação ao mês de abril de 2024 foi de 9,3%. Já na comparação com março de 2025, as receitas apresentaram um aumento de 4,0%, principalmente devido ao incremento nos aluguéis complementares, decorrentes da sazonalidade favorável do período.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R$ 153 mil em abril, um aumento de 3,8% em relação ao mês anterior. As carências concedidas às locações recentes totalizaram R$ 21 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 8 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional em abril foi de R$ 2.531 mil, representando um aumento de 4,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e um incremento de 4,0% em relação a março 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 meses.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de abril foi de R$ 115 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R$ 328 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima e B3.

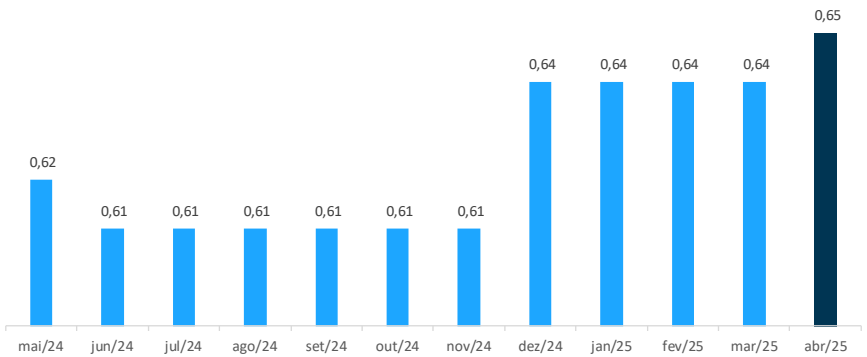
Rendimentos: Em 15 de maio de 2025 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R$ 0,65 por cota, a serem pagos aos cotistas em 22 de maio. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R$ 7,68 por cota.

Gestão Comercial: Ao final de abril, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Eusébio, com um inquilino que atua no setor de clínica médica, substituindo um outro inquilino. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em maio 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, consequentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

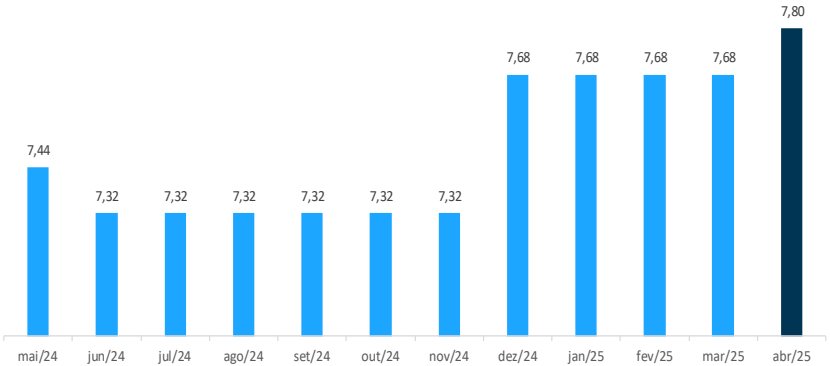
Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

Histórico de Rendimentos por Cota (R$)



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



Conforme Comunicado, divulgado em 15 de maio de 2025, o Fundo realizará, em 22 de maio, o pagamento de rendimentos no montante de R$ 0,65 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em abril de 2025.

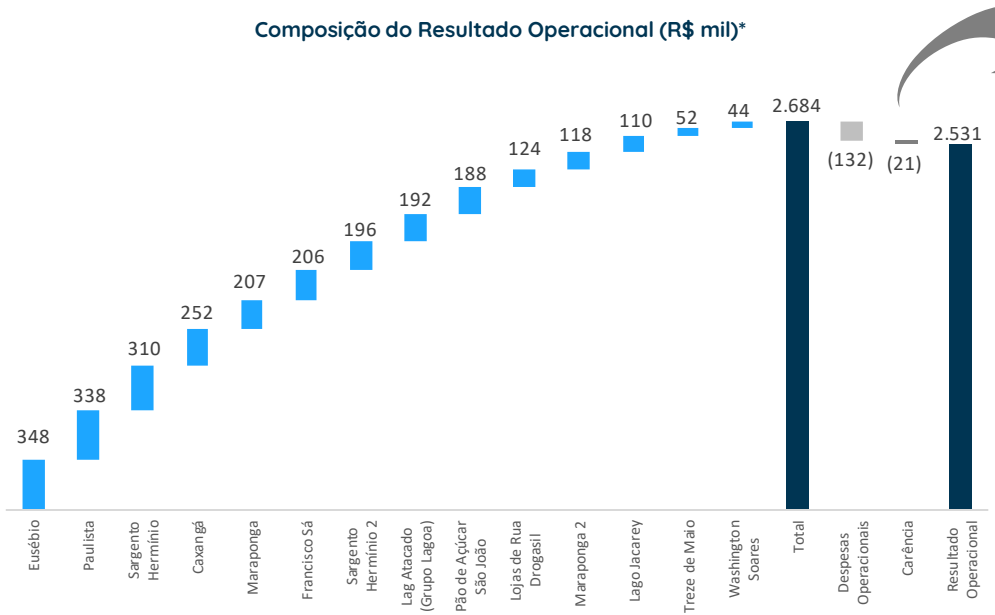
Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R$ 0,65 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R$ 7,80 por cota.

Informe de Rendimentos: para mais informações sobre a Declaração de Imposto de Renda relacionada aos rendimentos distribuídos pelo Fundo, acesse o link a seguir: Comunicado ao Mercado

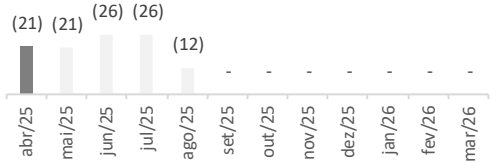
Resultado Operacional

JASC Renda Varejo Essencial FII

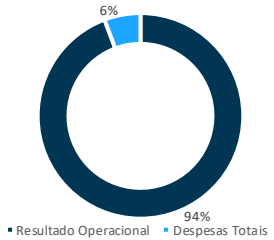
Composição do Resultado Operacional (R$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R$ mil)



Margem Operacional (%)



Em abril de 2025, o resultado operacional dos ativos foi de R$ 2.531 mil, representando uma margem de 94% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

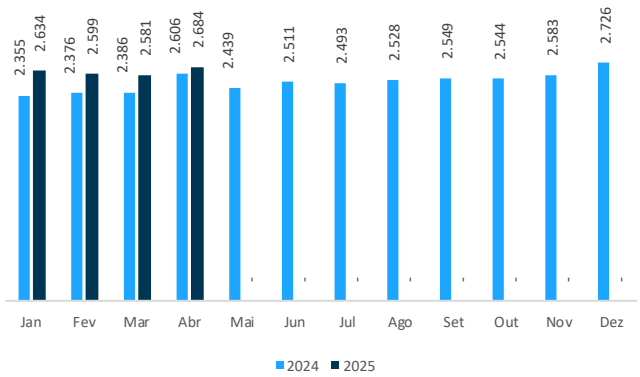
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R$ 21 mil em abril, devendo reduzir significativamente em setembro de 2025. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Comentários Operacionais dos Ativos

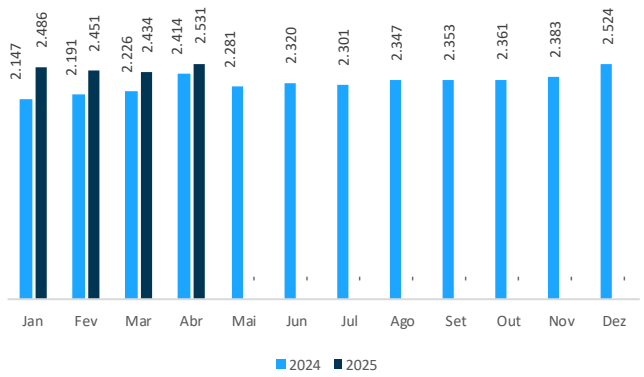
JASC Renda Varejo Essencial FII

Receitas Operacionais (R$ mil)*



As receitas operacionais do mês de abril de 2025 foram de R$ 2.684 mil, representando um aumento de 4,0% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R$ 153 mil, um aumento de 3,8% em relação a março de 2025.

Resultado Operacional (R$ mil)*



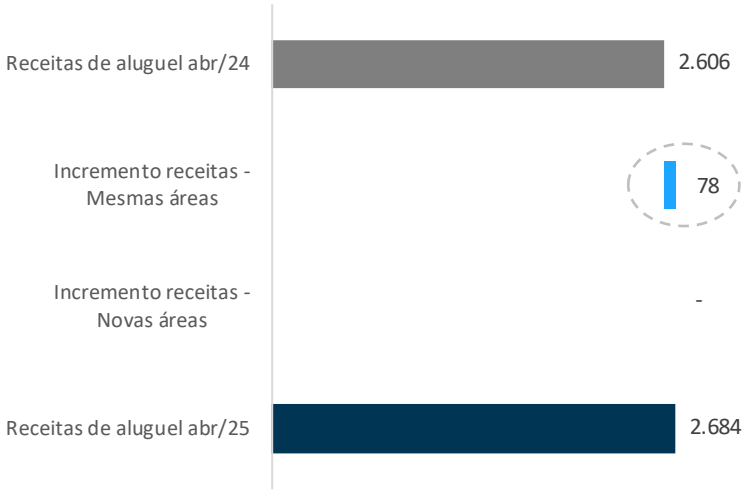
Em abril de 2025, o resultado operacional foi de R$ 2.531 mil, um aumento de 4,0% em relação ao mês anterior.

** Apurados com base caixa que se refere a competência do mês anterior*

Detalhamento do Crescimento da Receita de Aluguel

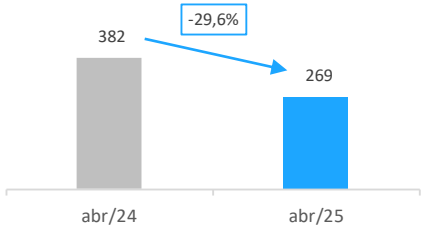
JASC Renda Varejo Essencial FII

Incremento total nas receitas de aluguel (R$ mil)

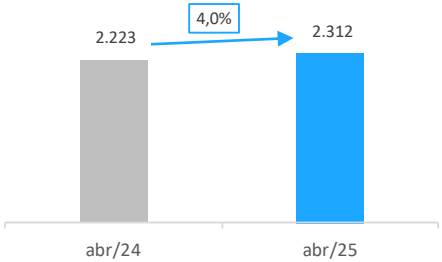


Em abril de 2025, as receitas de aluguel totalizaram R$ 2.684 mil, um aumento de 3,0% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pelo incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo.

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



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



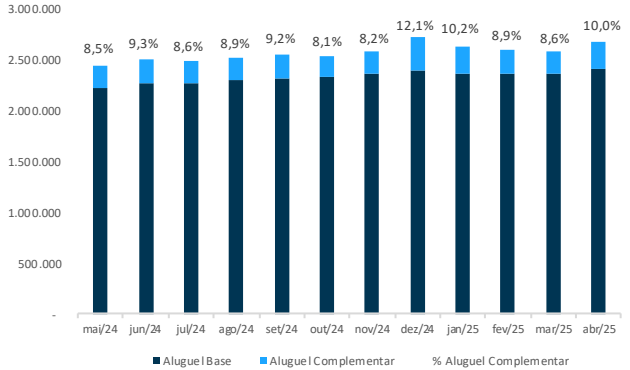
Em abril de 2025, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 3,0%, com um incremento de 4,0% no aluguel base e uma queda de 29,6% nos aluguéis complementares, em relação ao mesmo mês do ano anterior. Porém, as receitas de aluguéis complementares de abril de 2024 foram fortemente impactadas, de forma não recorrente, pela inauguração do ativo Caxangá de modo que, desconsiderando seu efeito, **o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 9,3%**, com um incremento nos aluguéis variáveis de 16,4% no período. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nos ativos do Fundo.

Detalhamento da Receita dos Ativos

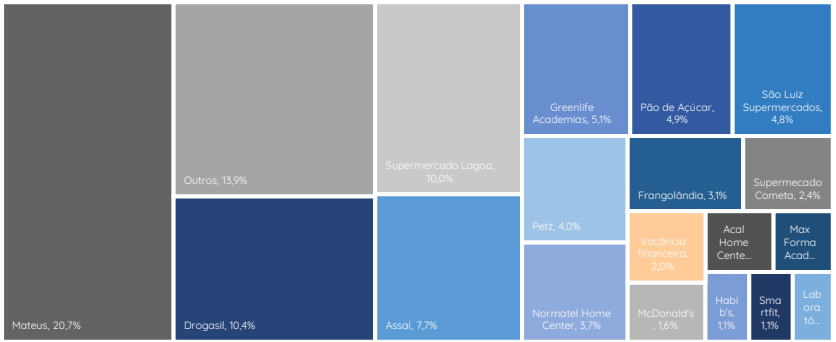
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em abril de 2025, as receitas de aluguel complementar representaram 10,0% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 53,9% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 2,0%, 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 37,1% das receitas operacionais totais.

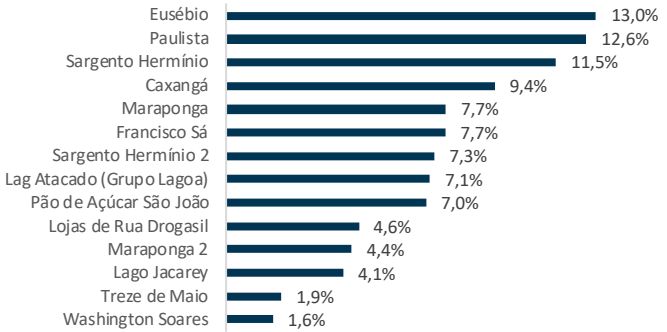
Aluguel Mínimo x Complementar (R$)



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	20,7%	17,7	3	Nacional
Drogasil	10,4%	5,1	8	Nacional
Supermercado Lagoa	10,0%	3,9	3	Regional
Assaí	7,7%	16,4	1	Nacional
Greenlife Academias	5,1%	7,6	2	Regional
Pão de Açúcar	4,9%	2,6	1	Nacional
São Luiz Supermercados	4,8%	3,1	1	Regional
Petz	4,0%	7,5	2	Nacional
Normatel Home Center	3,7%	5,2	2	Regional
Frangolândia	3,1%	1,4	1	Regional
Supermecado Cometa	2,4%	14,6	1	Regional

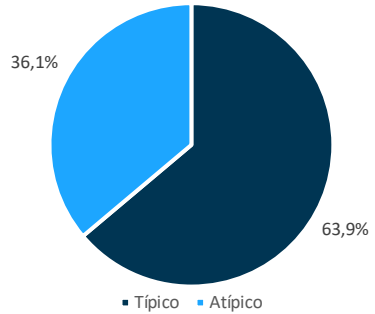
Inquilino	% Receitas contratadas	Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos)	Número de contratos de locação	Atuação
McDonald's	1,6%	18,6	1	Nacional
Acal Home Center	1,5%	8,5	1	Regional
Sorveteria Frosty	1,3%	1,7	7	Regional
Max Forma Academia	1,3%	7,6	1	Regional
Cresci e Perdi	1,1%	3,9	2	Nacional
Habib's	1,1%	8,8	1	Nacional
Smartfit	1,1%	7,4	1	Nacional
Laboratório Emílio Ribas	1,0%	2,2	4	Regional
Orolaser	0,6%	0,8	2	Regional
Banco Santander	0,6%	0,8	1	Nacional
Outros	12,2%	2,9	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.

Indicadores Operacionais

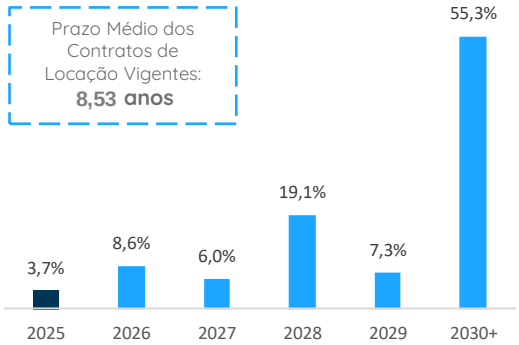
JASC Renda Varejo Essencial FII

Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

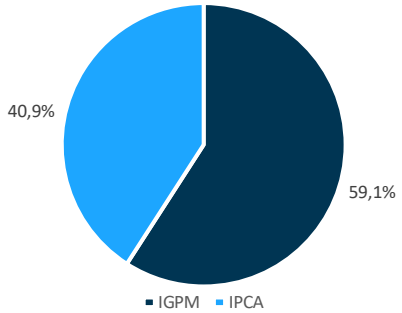


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

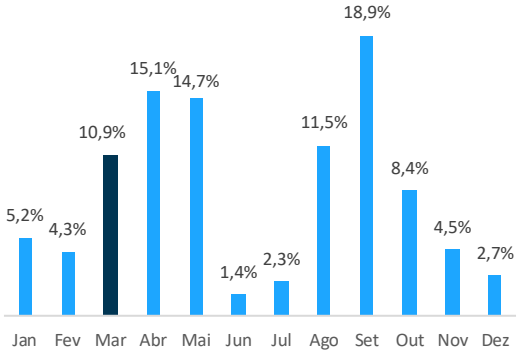
Prazo Médio dos Contratos de Locação Vigentes:
8,53 anos



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



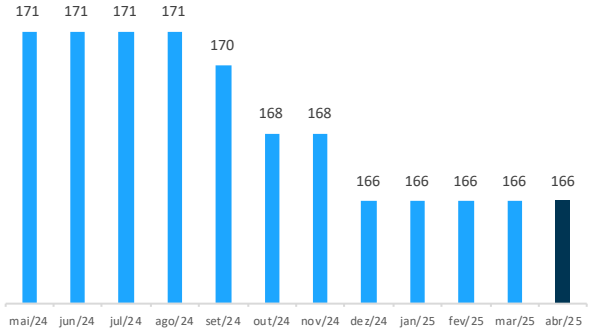
Mês de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Volume Negociado (R$ mil)

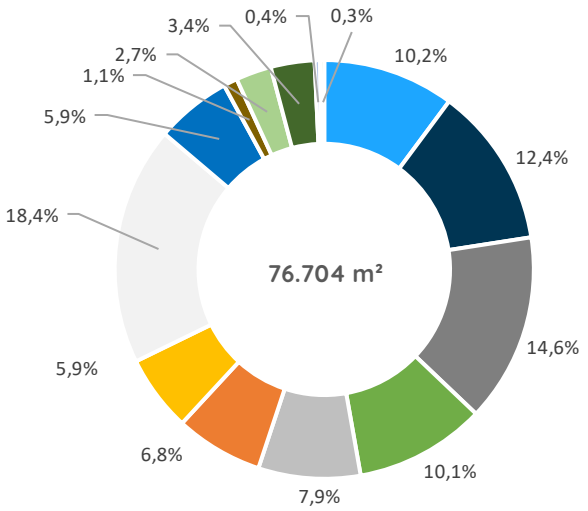
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em abril de 2025.

Evolução do Número de Cotistas



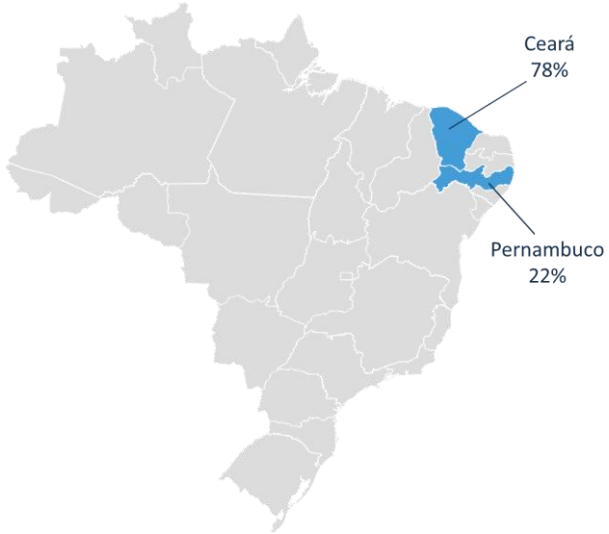
O Fundo encerrou o mês de abril de 2025 com **166 cotistas.**

ABL Própria Portfólio (%)



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

ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



Carteira de Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	10,2%	100%	29	13,0%	Eusébio - CE	Em operação
Paulista	9.497	12,4%	100%	3	12,6%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	11,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,4%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	7,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	13	7,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	12	7,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	4,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	3	4,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	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	1,6%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	**76.704**	**100,0%**		**101**	**100,0%**		

Linha do Tempo

JASC Renda Varejo Essencial FII

Aquisição:
Drogasil Bernardo
Drogasil Bezerra
Lago Jacarey
Maraponga

Inauguração:
Sargento Hermínio
Eusébio

Inauguração:
Francisco Sá
Maraponga 2

Aquisição:
Paulista
Caxangá

Inauguração:
Treze de Maio
Sargento Hermínio 2
Washington Soares

Incorporação:
Pão de Açúcar São João
Lag Atacado e CD Lagoa
Drogasil Santos Dumont

Inauguração:
Caxangá
Paulista

Março/2024

2021 | **2022** | **2023** | **2024**

Agosto/2021

PRIMEIRA OFERTA DE COTAS

JASC Renda Varejo Essencial FII

Dezembro/2021

SEGUNDA OFERTA DE COTAS

Abril/2022

Listagem do Fundo na B3 com o *ticker* JASC11

Novembro/2022

TERCEIRA OFERTA DE COTAS

Outubro/2023

Incorporação acervo cindido Aldeota

Novembro/2023

QUARTA OFERTA DE COTAS

Descrição do Portfólio

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

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: 7.944 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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

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

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

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

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

Pão de Açúcar São João

Localização: Av. Santos Dumont, 1169 – Fortaleza/CE

ABL: 4.496 m²

Total de Lojas: 18

Vagas de Estacionamento: 133

Lagoa

Localização: Av Bernardo Manuel, 11000 – Fortaleza/CE

ABL: 13.950 m²

Total de Lojas: 2

Vagas de Estacionamento: 158

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

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

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.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