



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\$ 374,3 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,27

P/VP



1,08 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,61

Valor de Mercado



R\$ 404,0 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 115,77

Número de Cotistas



171

Caixa e Disponibilidades



R\$ 14,7 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$ mil *	ago/24	jul/24	Var (%)	ago/23	Var (%)	2024 YTD	2023 YTD	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.528	2.493	1,4%	1.525	65,8%	19.693	10.440	88,6%
<i>Receitas de Aluguel Base</i>	2.303	2.279	1,0%	1.364	68,8%	17.829	9.339	90,9%
<i>Receitas de Aluguel Complementar</i>	225	213	5,5%	161	40,2%	1.864	1.101	69,3%
Despesas Operacionais	(181)	(192)	-5,4%	(103)	75,6%	(1.465)	(1.448)	1,2%
Resultado Operacional	2.347	2.301	2,0%	1.421	65,1%	18.228	8.992	102,7%
Resultado Financeiro Líquido	101	107	-5,7%	252	-59,9%	514	1.534	-66,5%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	-	435	-
Despesas do Fundo	(328)	(312)	5,2%	(236)	38,8%	(2.487)	(994)	150,3%
Lucro caixa do Período	2.120	2.096	1,1%	1.437	47,5%	16.255	9.968	63,1%
Resultado acumulado ¹	9	32		(24)		205	375	
Resultado Distribuído	2.128	2.128		1.413		16.313	9.602	
# de cotas (# mil)	3.489	3.489						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,61	0,61	0,0%	0,52	17,3%			

1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de agosto de 2024 era de R\$ 205 mil.

Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de agosto de 2024 é de R\$ 2.128 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

Construção do Rendimento por Cota (R\$/cota)*



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 agosto de 2024 é equivalente a R\$ 0,61 por cota.

Receitas imobiliárias: Em agosto, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 2.528 mil, representando um aumento de 1,4% em relação ao mês anterior, impulsionada, principalmente, pelo incremento nas receitas de aluguel complementar. Em relação a agosto de 2023, as receitas apresentaram um crescimento de 65,8%.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 181 mil em agosto, representando uma queda de 5,4% em relação ao mês anterior, apesar de um aumento nas carências, que totalizaram R\$ 60 mil no período (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 9 deste relatório). Esta queda se deu principalmente por conta de créditos de energia solar, oriundos das usinas de geração instaladas em alguns dos ativos do Fundo.

Resultado operacional: O resultado operacional em agosto foi de R\$ 2.347 mil, representando um aumento de 2,0% em relação ao mês anterior e um crescimento de 65,1% em relação a agosto de 2023. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto da inauguração das novas locações, 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 agosto foi de R\$ 101 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, B3 e CVM, e despesas com laudos de avaliação.

Rendimentos: Em 13 de setembro de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,61 por cota, a serem pagos aos cotistas em 20 de setembro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 7,32 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em agosto de 2024.

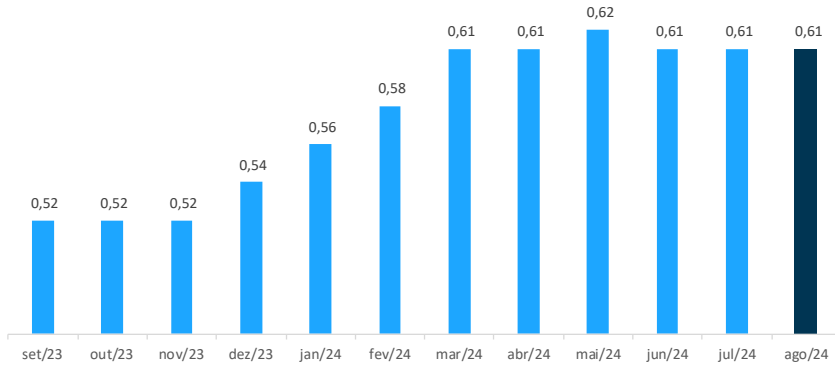


Gestão Comercial: Em agosto, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Eusébio, no qual um inquilino que já é locatário do ativo e que atua no setor de alimentação, expandiu sua operação com esse novo espaço. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em setembro de 2024. Com essa nova locação no Eusébio o ativo encontra-se 100% ocupado, de forma que a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,0%.

A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2, devido ao fato de que o imóvel foi o último a ser inaugurado. Adicionalmente, há pequenas áreas disponíveis no Sargento Hermínio e no Maraponga 2. 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.

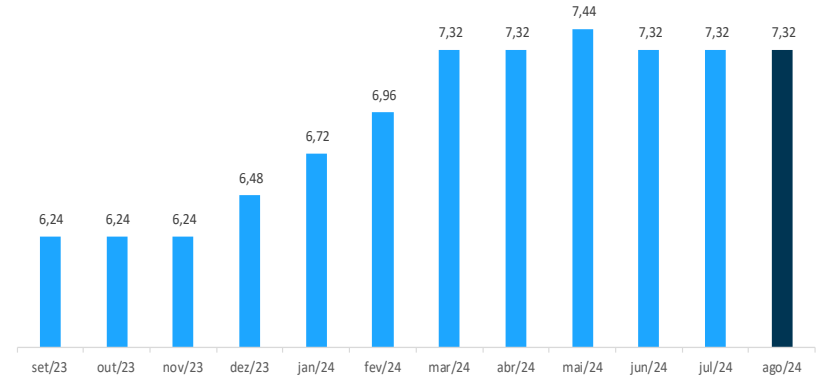


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



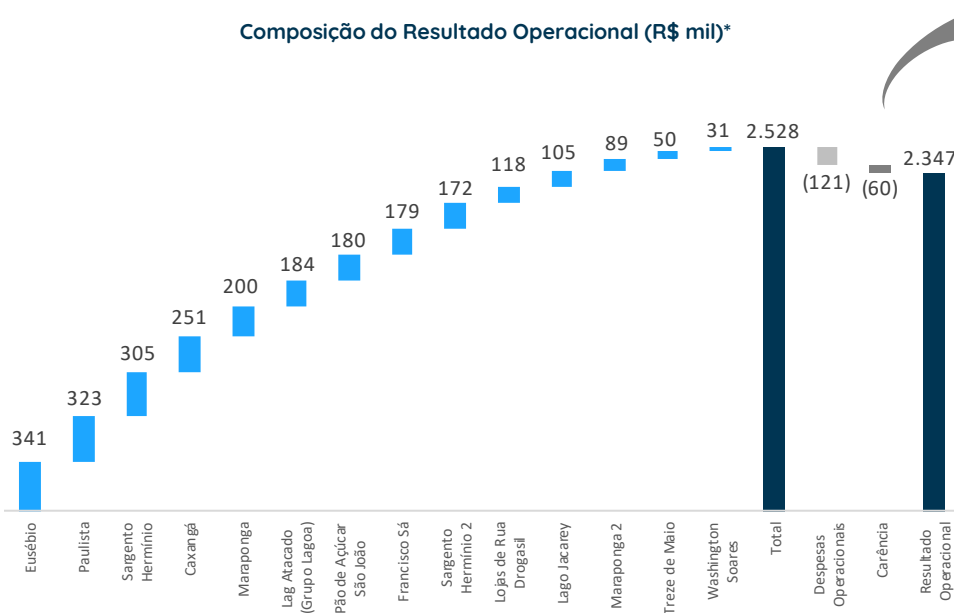
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 13 de setembro de 2024, o Fundo realizará, em 20 de setembro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,61 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.489.342 cotas existentes em julho de 2024.

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

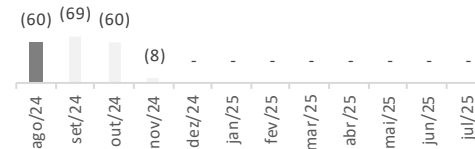


Considerando as 3.489.342 cotas, o rendimento de R\$ 0,61 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 7,32 por cota.

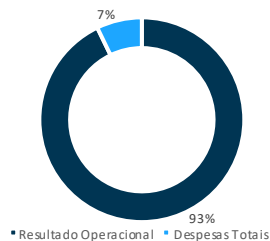
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



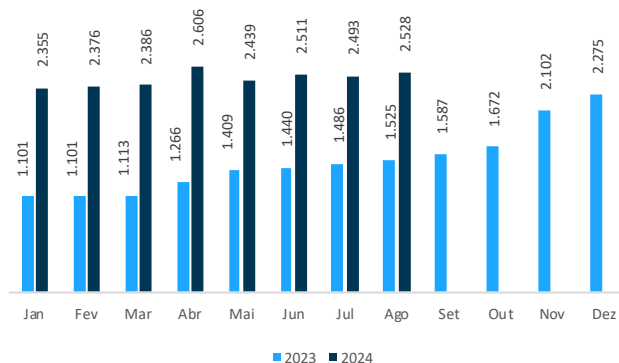
Margem Operacional (%)



Em agosto de 2024, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.347 mil, representando uma margem de 93% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

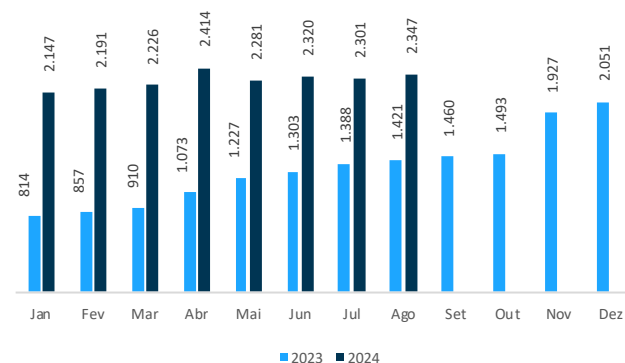
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 60 mil em agosto, devendo reduzir significativamente em novembro de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



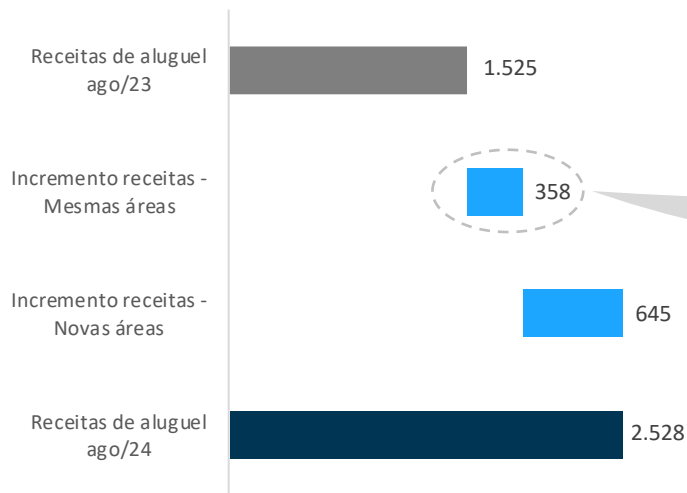
As receitas operacionais do mês de agosto de 2024 foram de R\$ 2.528 mil, representando um aumento de 1,4% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 181 mil, valor 5,4% menor em relação a julho de 2024.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



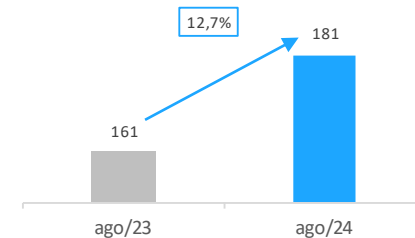
Em agosto de 2024, o resultado operacional foi de R\$ 2.347 mil, um aumento de 2,0% em relação ao mês anterior.

Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil) -
Fev23 x Fev24

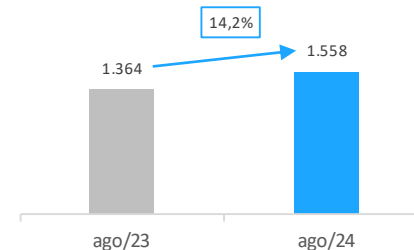


Em agosto de 2024, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 2.528 mil, um expressivo aumento de 65,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento foi bastante impactado pela inauguração de novas áreas ao longo dos últimos meses, mas também contou com o incremento das receitas de lojas já existentes anteriormente.

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

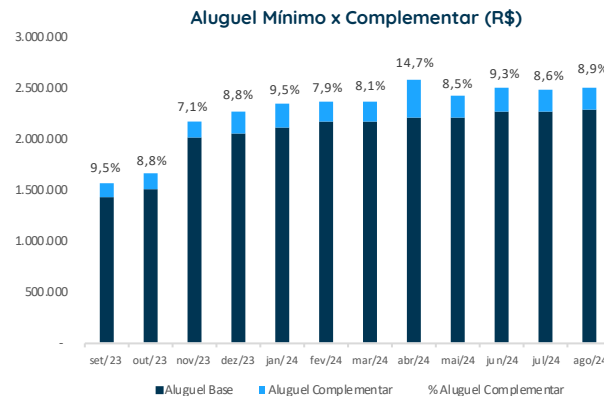


Incremento nas receitas mesmas áreas -
Aluguel base (R\$ mil)

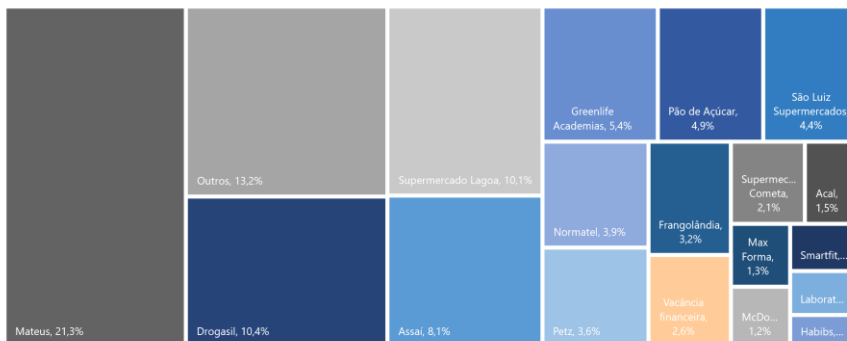


A despeito de o principal indexador dos aluguéis do Fundo ser o IGP-M, que acumulou alta de 4,3% no período, o crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 23,5%. Tal crescimento se deu principalmente pelo incremento dos aluguéis variáveis do portfólio, que cresceram 12,7% no período, ao passo que o aluguel base cresceu 14,2%. 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 1,3%. Por fim, o restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nesses ativos.

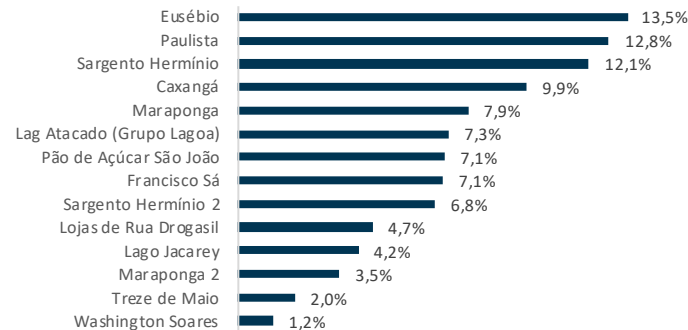
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em agosto de 2024, as receitas de aluguel complementar representaram 8,9% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 55,3% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 2,6%, e a taxa de ocupação física em 98,9%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargento Hermínio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 38,4% das receitas operacionais totais.



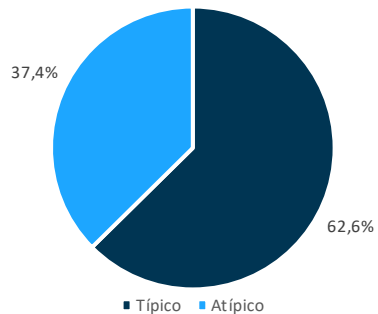
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



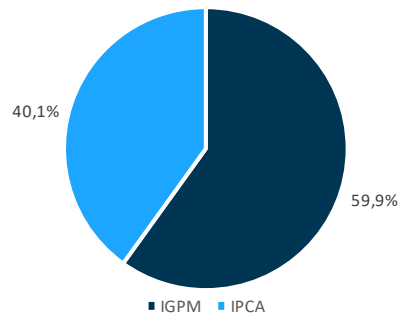
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



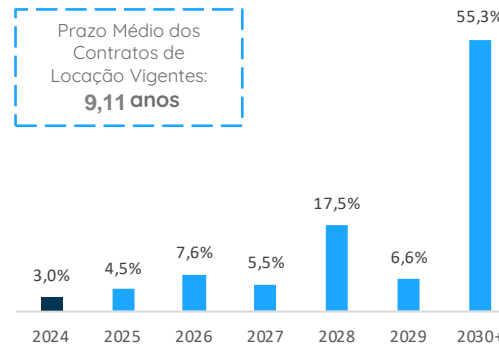
Natureza dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



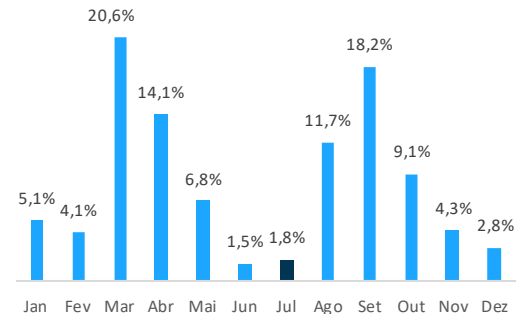
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



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

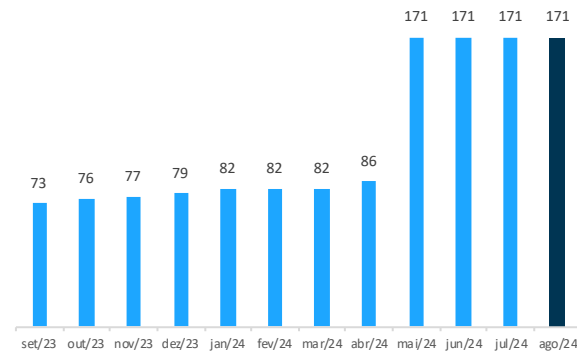


Volume Negociado (R\$ mil)



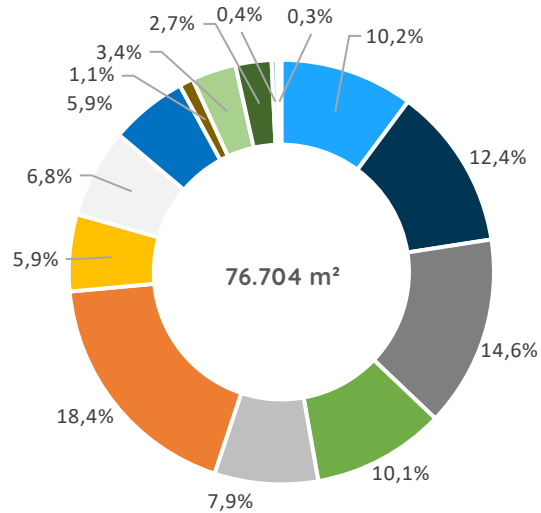
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em agosto de 2024.

Evolução do Número de Cotistas



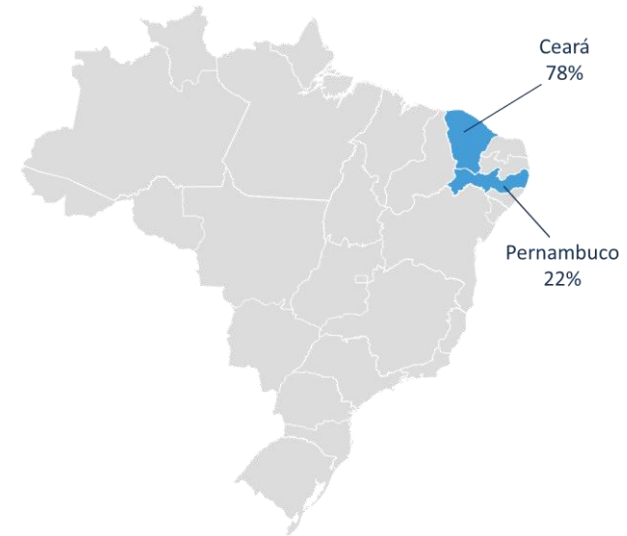
O Fundo encerrou o mês de agosto de 2024 com **171 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)



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

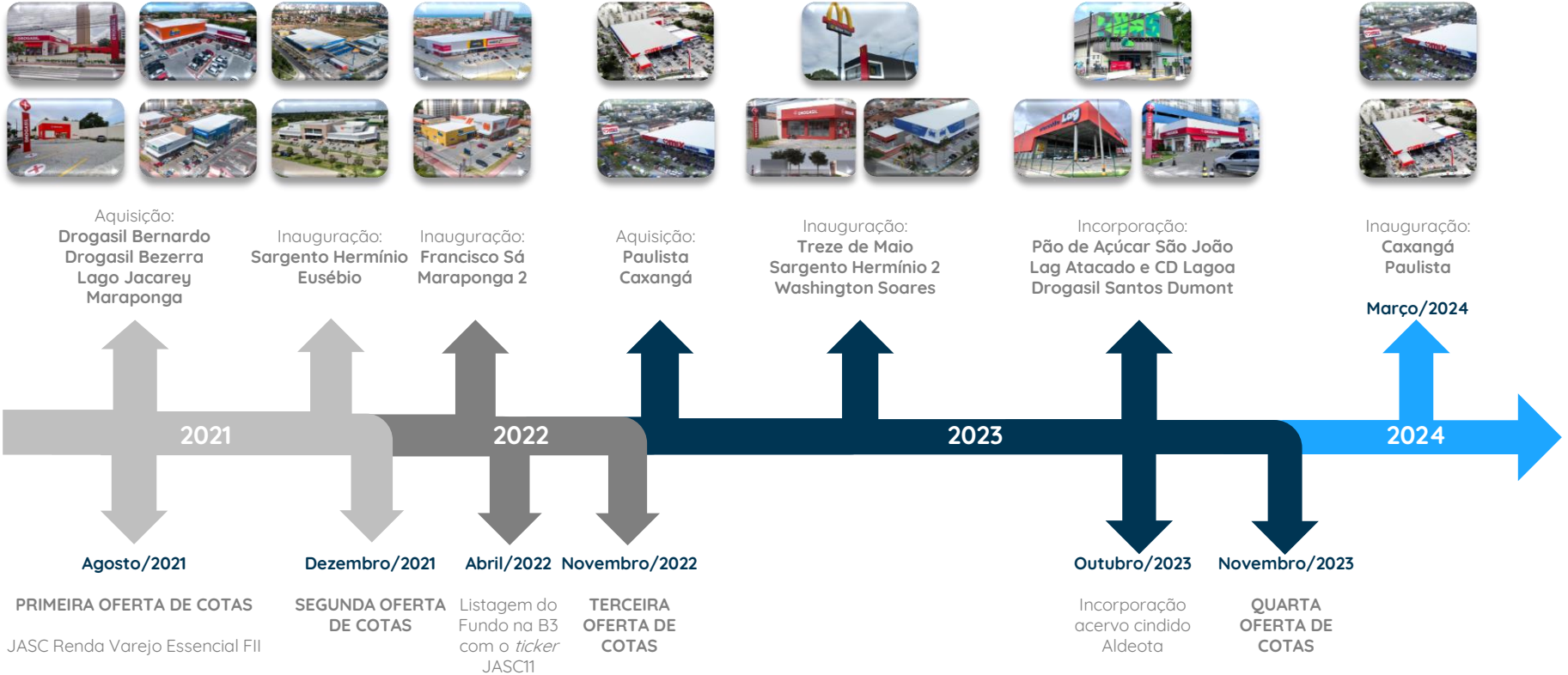
ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	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	9.497	12,4%	100%	3	12,8%	Paulista - PE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	12,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	2	9,9%	Recife - PE	Em operação
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	7,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	14.150	18,4%	100%	1	7,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	12	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	11	6,8%	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	1,2%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.704	100,0%		95	100,0%		

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 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: 9.497 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.



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