

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 | 3.851.187 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

Resumo – Dezembro/2025

JASC Renda Varejo Essencial FII

Patrimônio Líquido



R\$ 440,6 MM*

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 114,41 *

P/VP



0,90 ×

Rendimento por Cota



R\$ 0,70

Valor de Mercado



R\$ 396,5 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 102,96

Número de Cotistas



170

Caixa e Disponibilidades



R\$ 12,6 MM

Demonstração do Resultado (Caixa)

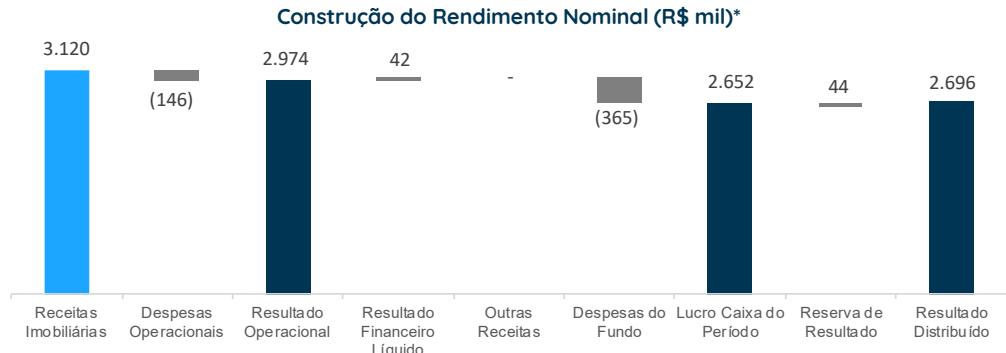
JASC Renda Varejo Essencial FII

| Valores em R\$ mil * | dez/25 | nov/25 | Var (%) | dez/24 | Var (%) | 2025 YTD | 2024 YTD | Var (%) |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Receitas Imobiliárias | 3.120 | 2.748 | 13,5% | 2.726 | 14,4% | 32.871 | 30.096 | 9,2% |
| <i>Receitas de Aluguel Base</i> | 2.744 | 2.498 | 9,9% | 2.389 | 14,9% | 29.662 | 27.249 | 8,9% |
| <i>Receitas de Aluguel Complementar</i> | 370 | 251 | 47,7% | 329 | 12,3% | 3.209 | 2.847 | 12,7% |
| (Inadimplência) Recuperação inadimplência líquida | 5 | (0) | - | 8 | - | - | - | - |
| Despesas Operacionais | (146) | (132) | 10,7% | (202) | -27,9% | (1.800) | (2.247) | -19,9% |
| Resultado Operacional | 2.974 | 2.617 | 13,7% | 2.524 | 17,8% | 31.071 | 27.849 | 11,6% |
| Resultado Financeiro Líquido | 42 | 177 | -76,0% | 96 | -56,0% | 1.444 | 906 | 59,3% |
| Outras Receitas | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesas do Fundo | (365) | (332) | 10,0% | (343) | 6,3% | (4.138) | (3.885) | 6,5% |
| Lucro caixa do Período | 2.652 | 2.462 | 7,7% | 2.277 | 16,5% | 28.377 | 24.870 | 14,1% |
| Resultado acumulado ¹ | 44 | (54) | | (44) | | 341 | 202 | |
| Resultado Distribuído | 2.696 | 2.408 | | 2.233 | | 28.238 | 24.932 | |
| # de cotas (# mil) | 3.851 | 3.489 | | | | | | |
| Resultado Distribuído por cota (R\$/cota) | 0,70 | 0,69 | 1,4% | 0,64 | 9,4% | | | |

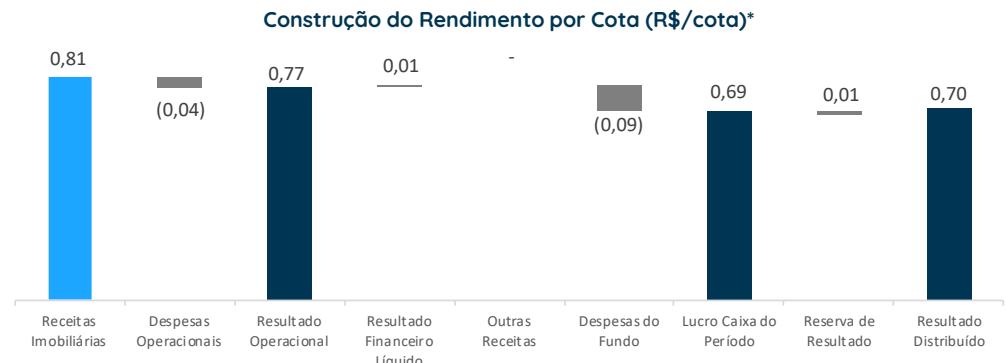
1. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de dezembro de 2025 era de R\$ 341 mil.

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 dezembro de 2025 é de R\$ 2.696 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



Considerando as 3.851.187 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 dezembro de 2025 é equivalente a R\$ 0,70 por cota.

Receitas imobiliárias: Em dezembro, as receitas imobiliárias totalizaram R\$ 3.120 mil, representando um aumento de 14,4% em relação ao mesmo mês de 2024. Já em relação a novembro de 2025, as receitas apresentaram um aumento de 13,5%, principalmente devido às receitas oriundas do novo ativo do Fundo, o Montese.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 146 mil em dezembro, um aumento de 10,7% em relação ao mês anterior, principalmente por conta das despesas do Montese.

Resultado operacional: O resultado operacional em dezembro foi de R\$ 2.974 mil, representando um aumento de 17,8% em relação ao mesmo mês do ano anterior, e um crescimento de 13,7% em relação a novembro de 2025, principalmente por conta do resultado do Montese. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas decorrentes do crescimento dos aluguéis variáveis, com o efeito sazonal favorável de final de ano, deve impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses¹. Como explicado na página 11 do relatório, no conceito mesmas lojas, houve uma queda dos aluguéis variáveis em dezembro devido ao pagamento não recorrente de aluguel complementar por um inquilino no mês de dezembro de 2024.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de dezembro foi de R\$ 44 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 365 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão e de consultoria, taxas Anbima, CVM e B3, e laudos de avaliação.

Rendimentos: Em 15 de janeiro de 2026 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,70 por cota, a serem pagos aos cotistas em 22 de janeiro. Tal distribuição representa um rendimento anualizado de R\$ 8,40 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 dezembro, o Fundo assinou um contrato de locação no ativo Sargento Hermínio 2, com um inquilino que atua no setor de serviços odontológicos. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em janeiro de 2026. Assim, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês foi de 99,3%. A vacância do portfólio pode ser considerada residual e está concentrada no Sargento Hermínio 2. Adicionalmente, há uma pequena área disponível no Sargento Hermínio. 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.

Quinta Oferta de Cotas: Conforme [Anúncio](#) divulgado ao mercado no dia 16 de dezembro de 2025, foi encerrada a quinta emissão de cotas do Fundo, totalizando um montante de R\$ 40,9 milhões, utilizados na aquisição do Buena Vista Montese, conforme descrito no [Relatório Gerencial Novembro/2025](#).

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.



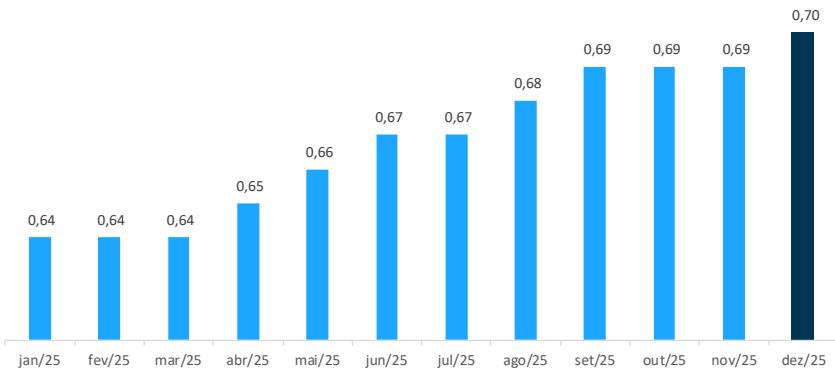
Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

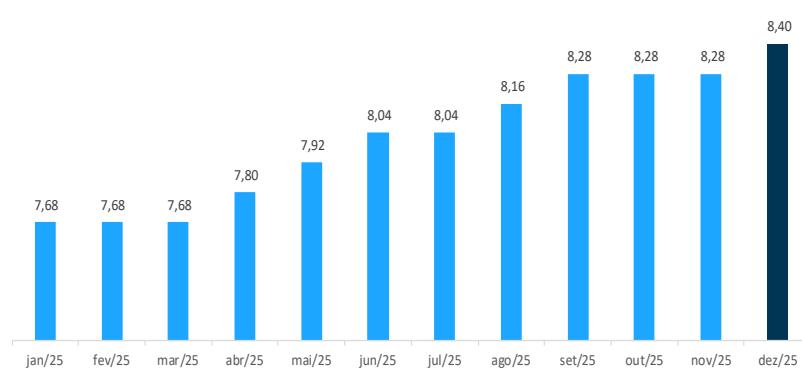
genesis
capital



Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



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



Conforme [Comunicado](#), divulgado ao mercado em 15 de janeiro de 2026, o Fundo realizará, em 22 de janeiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,70 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.851.187 cotas existentes em dezembro de 2025.

Considerando as 3.851.187 cotas, o rendimento de R\$ 0,70 por cota a ser distribuído aos cotistas representa uma distribuição anualizada de R\$ 8,40 por cota.

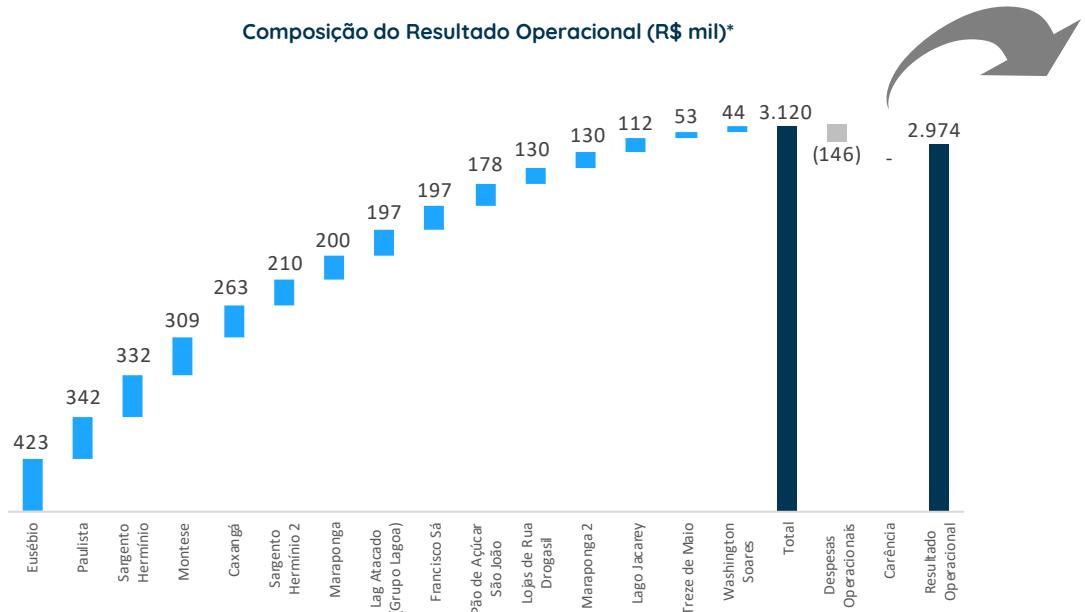
Resultado Operacional

JASC Renda Varejo Essencial FII

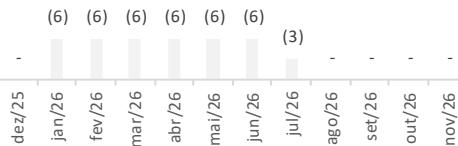
genesis
capital



Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)¹



Margem Operacional (%)



Em dezembro de 2025, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.974 mil, representando uma margem de 95% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

Não houve carência em dezembro. A partir de janeiro de 2026, em função dos novos contratos de locação firmados, se iniciará um período de carência que deve se estender até julho, conforme detalhado no gráfico acima. 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.

Comentários Operacionais dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



As receitas operacionais do mês de dezembro de 2025 foram de R\$ 3.120 mil, representando um aumento de 13,5% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 146 mil, um crescimento de 10,7% em relação a novembro de 2025.



Em dezembro de 2025, o resultado operacional foi de R\$ 2.974 mil, um aumento de 13,7% em relação ao mês anterior.

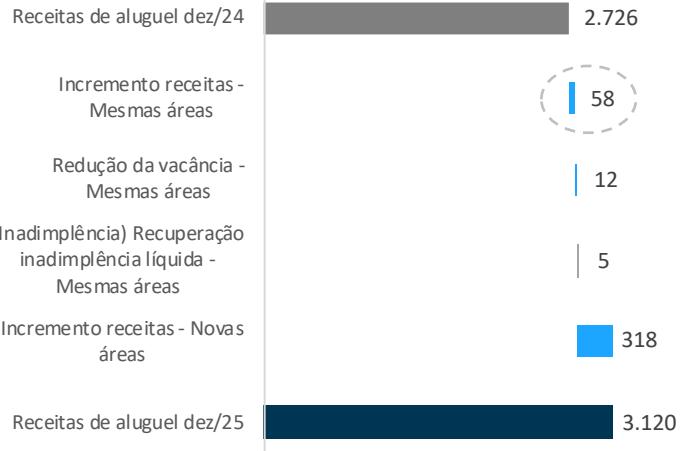
Detalhamento do Crescimento da Receita de Aluguel

JASC Renda Varejo Essencial FII

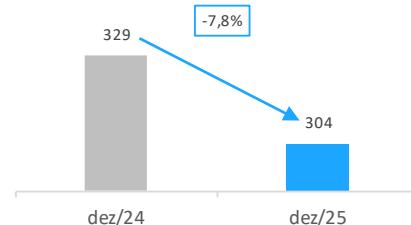
genesis
capital

WILL!
Consultoria
Imobiliária

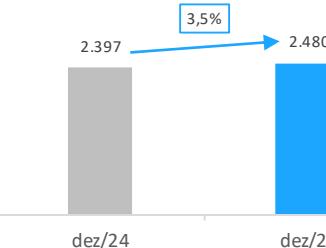
Incremento total nas receitas de aluguel (R\$ mil)



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



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



Em dezembro de 2025, as receitas de aluguel totalizaram R\$ 3.120 mil, um aumento de 14,4% em relação ao mesmo mês do ano anterior. Este crescimento se deu pelo incremento das receitas de lojas já existentes no portfólio do Fundo. Além disso, o Fundo possui um saldo de R\$ 123 mil a receber referente a aluguéis em atraso, o qual a gestão tem tomado as devidas providências para reaver os valores.

O crescimento das receitas de locação no conceito mesmas áreas foi de 2,6%, principalmente pelo incremento no aluguel base, com crescimento de 3,5%. O restante do crescimento se deu por conta da redução da vacância nos ativos do Fundo. Em dezembro de 2024, porém, houve uma receita não recorrente de aluguel variável em uma loja do portfólio, de forma que, ajustando este efeito, o incremento dos aluguéis variáveis seria de 18,5% no período.

Detalhamento da Receita dos Ativos

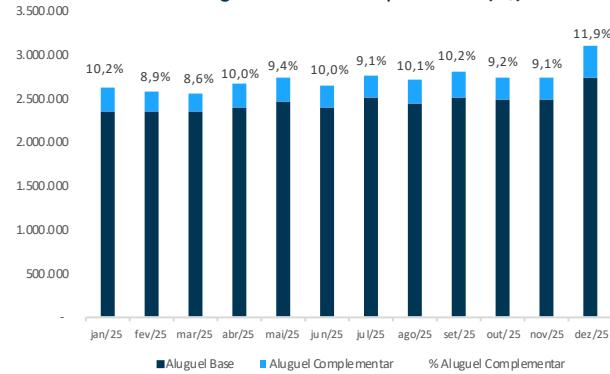
JASC Renda Varejo Essencial FII

- Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em dezembro de 2025, as receitas de aluguel complementar representaram 11,9% das receitas operacionais totais.
- Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Drogasil, Supermercado Lagoa, Assaí e Greenlife Academias) representam 49,9% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 1,7%, e a taxa de ocupação física em 99,3%.
- Receitas por Ativo:** Eusébio, Paulista e Sargentinho são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 35,2% das receitas operacionais totais.

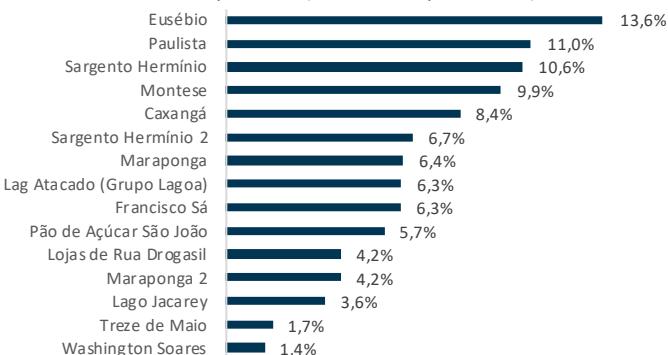
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



Detalhamento dos Inquilinos

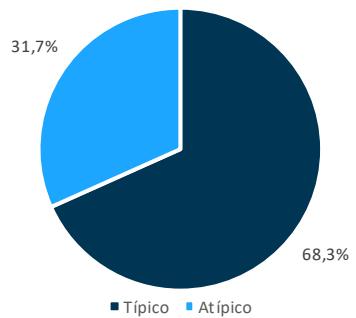
JASC Renda Varejo Essencial FII

| Inquilino | % Receitas contratadas | Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos) | Número de contratos de locação | Atuação |
|--|------------------------|--|--------------------------------|----------|
|  Mateus | 18,2% | 17,0 | 3 | Nacional |
|  Drogasil | 9,1% | 4,4 | 8 | Nacional |
|  Supermercado Lagoa | 8,8% | 3,2 | 3 | Regional |
|  Assaí | 7,1% | 15,7 | 1 | Nacional |
|  Greenlife Academias | 6,7% | 7,0 | 2 | Regional |
|  São Luiz Supermercados | 5,0% | 2,4 | 1 | Regional |
|  Frangolândia | 5,0% | 0,7 | 1 | Regional |
|  Pão de Açúcar | 4,3% | 1,9 | 1 | Nacional |
|  Petz | 3,9% | 6,8 | 2 | Nacional |
|  Normatel Home Center | 3,2% | 4,5 | 2 | Regional |
|  Supermercado Cometa | 2,1% | 14,0 | 1 | Regional |
|  McDonald's | 1,4% | 17,9 | 1 | Nacional |

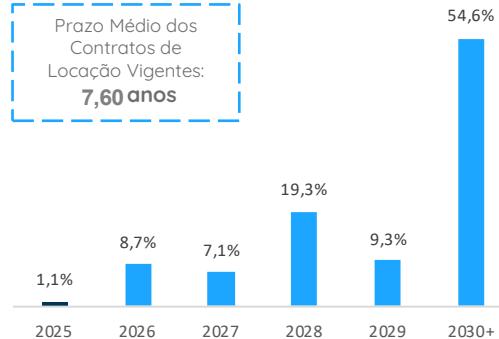
| Inquilino | % Receitas contratadas | Prazo médio dos contratos de locação vigentes (anos) | Número de contratos de locação | Atuação |
|--|------------------------|--|--------------------------------|----------|
|  Sorveteria Frosty | 1,4% | 1,2 | 8 | Regional |
|  Acal Home Center | 1,3% | 7,8 | 1 | Regional |
|  Max Forma Academia | 1,1% | 6,9 | 1 | Regional |
|  Casa Freitas | 1,1% | 4,1 | 1 | Nacional |
|  Cresci e Perdi | 1,0% | 3,3 | 2 | Nacional |
|  Smartfit | 0,9% | 6,8 | 1 | Nacional |
|  Habil's | 0,9% | 8,1 | 1 | Nacional |
|  Laboratório Emílio Ribas | 0,9% | 1,5 | 4 | Regional |
|  Orolaser | 0,6% | 0,1 | 3 | Regional |
|  Pague Menos | 0,6% | 7,4 | 1 | Nacional |
|  Banco Santander | 0,5% | 0,1 | 1 | Nacional |
|  Outros | 15,1% | 2,6 | 68 | 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.

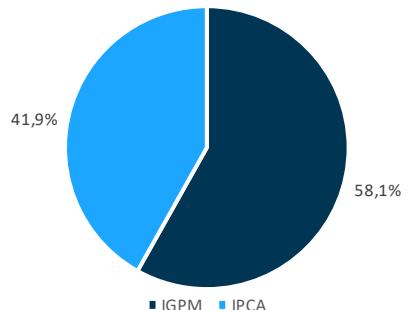
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



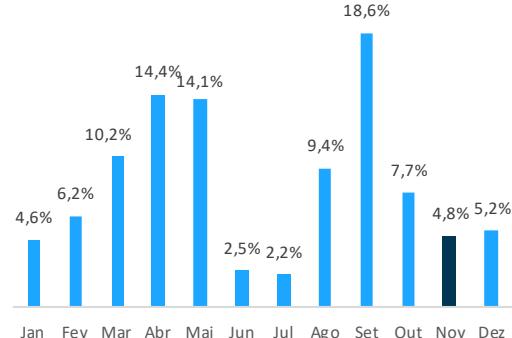
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

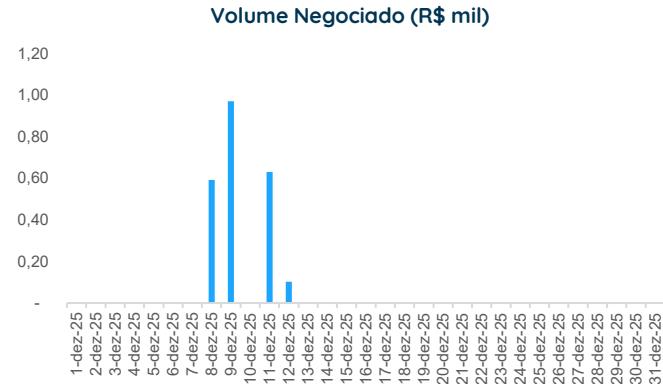


Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



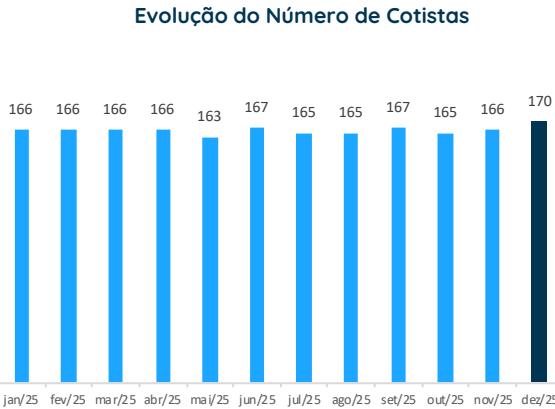
Mês de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



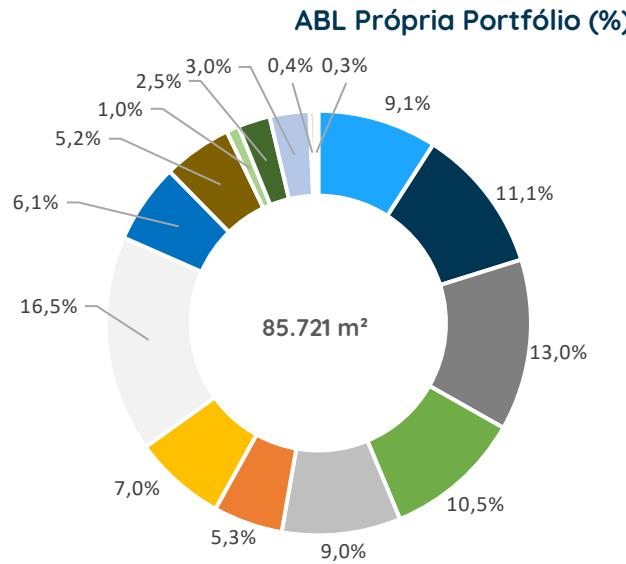


Em 31 de dezembro de 2025, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 102,96 por cota**.

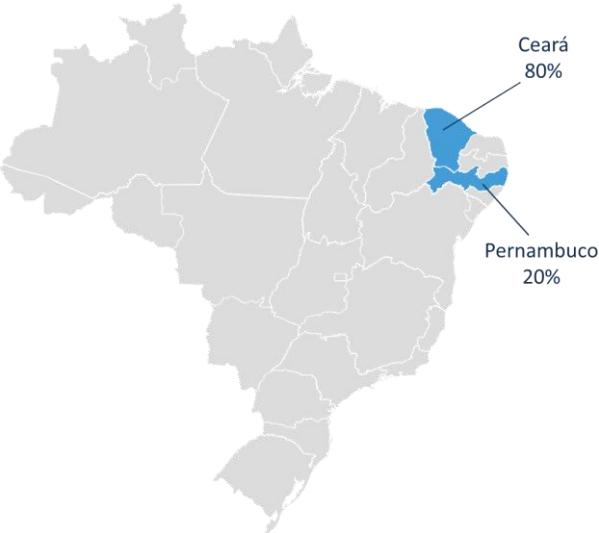
As cotas foram negociadas em 20% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 2,3 mil.



O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2025 com **170 cotistas**.



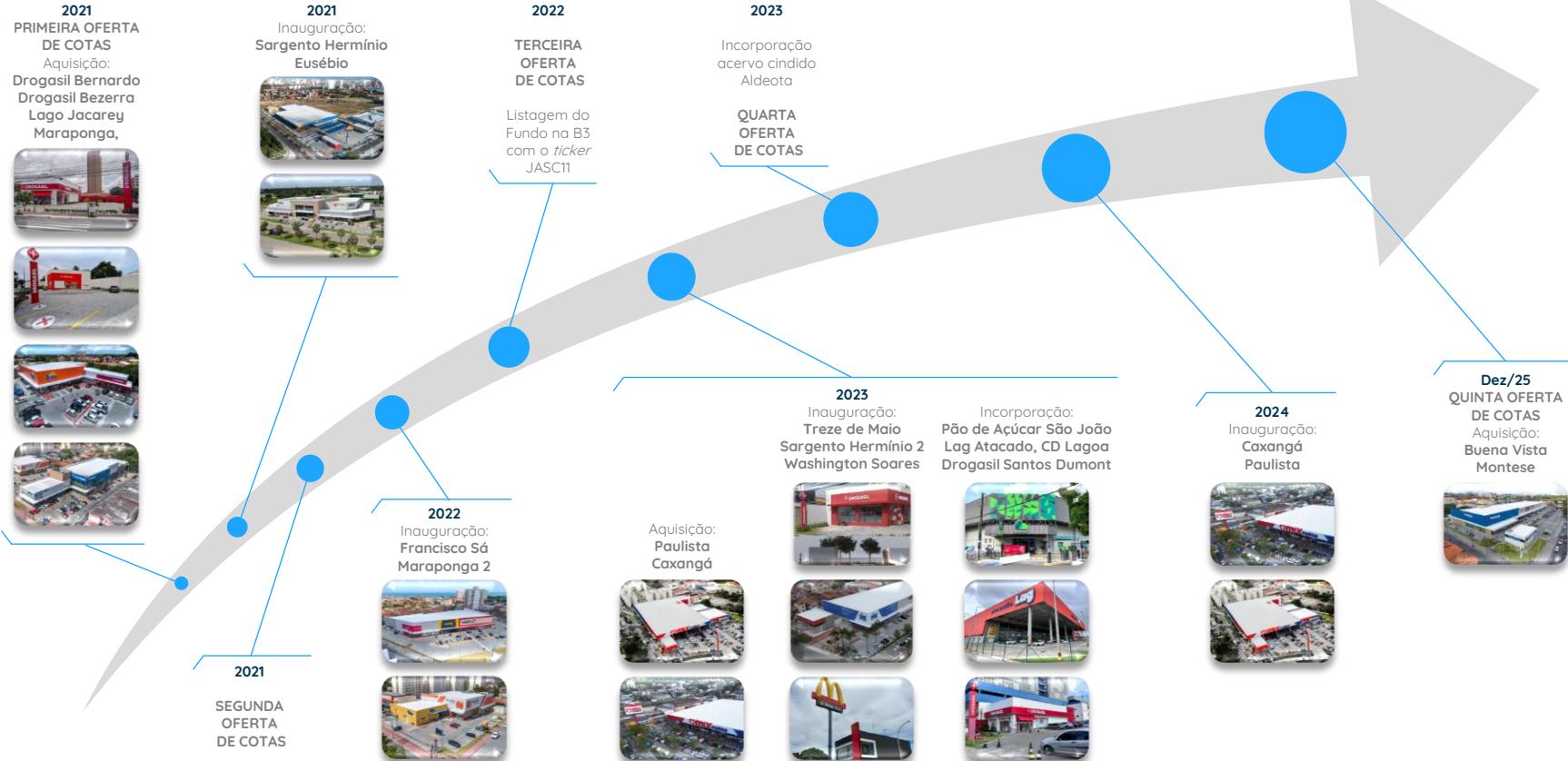
ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



| | ABL Total (m ²) | % ABL Total | Participação (%) | Número de Locatários | % Receitas Operacionais | Localização | Situação Atual |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------|----------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| Eusébio | 7.794 | 9,1% | 100% | 30 | 13,6% | Eusébio - CE | Em operação |
| Paulista | 9.497 | 11,1% | 100% | 3 | 11,0% | Paulista - PE | Em operação |
| Sargento Hermínio | 11.175 | 13,0% | 100% | 5 | 10,6% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Montese | 9.017 | 10,5% | 100% | 19 | 9,9% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Caxangá | 7.751 | 9,0% | 100% | 2 | 8,4% | Recife - PE | Em operação |
| Sargento Hermínio 2 | 4.523 | 5,3% | 100% | 12 | 6,7% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Maraponga | 6.039 | 7,0% | 100% | 9 | 6,4% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Lag Atacado (Grupo Lagoa) | 14.150 | 16,5% | 100% | 1 | 6,3% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Francisco Sá | 5.202 | 6,1% | 100% | 12 | 6,3% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Pão de Açúcar São João | 4.496 | 5,2% | 100% | 13 | 5,7% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Lojas de Rua Drogasil | 819 | 1,0% | 100% | 3 | 4,2% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Maraponga 2 | 2.101 | 2,5% | 100% | 3 | 4,2% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Lago Jacarey | 2.594 | 3,0% | 100% | 3 | 3,6% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Treze de Maio | 315 | 0,4% | 100% | 2 | 1,7% | Fortaleza - CE | Em operação |
| Washington Soares | 250 | 0,3% | 100% | 1 | 1,4% | Fortaleza - CE | Em operação |
| TOTAL | 85.721 | 100,0% | | 118 | 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: 7.794 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: 14.150 m²
Total de Lojas: 2
Vagas de Estacionamento: 158

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

WILL!
Consultoria
imobiliária



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



Montese

Localização: Rua 15 de Novembro, 340 – Fortaleza/CE

ABL: 9.017 m²

Total de Lojas: 27

Vagas de Estacionamento: 306

Início Operação: Fevereiro/2025



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.



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