



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 1.820.287 cotas / 56.088 recibos de cotas / 1.876.375 cotas + recibos



Consultor Imobiliário JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda



Gestor Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda



Administrador Fiduciário BRL Trust DTVM S.A.



Público-Alvo Investidor qualificado



Taxa de Administração 1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo¹



Prazo de duração Indeterminado

1. Taxas de gestão e de consultoria imobiliária, que somam 0,86% a.a., se encontram temporariamente isentas de pagamento.



**ACESSE O
SITE**



**CADASTRE-SE
NO MAILING**



**FALE COM
O RI**



**ACESSE O
REGULAMENTO**

Patrimônio Líquido



R\$ 214,0 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 114,07

P/VP



0,88x

Dividendo por Cota



R\$ 0,41

Valor de Mercado*



R\$ 187,6 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

Número de Cotistas



69

Yield anualizado



4,92% a.a.

* Considerando cotas + recibos de cotas

*Com base na última negociação em 22/12/2022

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$ mil*	Jan/23	Dez/22¹	Var (%)	Jan/22¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	1.101	1.064	3,5%	670	64,3%	1.101	670	64,3%
Despesas Operacionais	(288)	(266)	8,3%	(575)	-49,9%	(288)	(575)	-49,9%
Resultado Operacional	814	798	1,9%	95	755,7%	814	95	755,7%
Resultado Financeiro Líquido	8					8		
Outras Receitas	-					-		
Despesas do Fundo	(27)					(27)		
Lucro Caixa do Período	795					795		
Reserva de Resultado²	(26)					(26)		
Resultado Distribuído	769					769		
Número de Cotas + Recibos	1.876.375					1.876.375		
Resultado Distribuído por Cota (R\$/cota)	0,41					0,41		

1. Em 30/11/2022, foi liquidada a SPE Imobiliária, de forma que a partir de janeiro de 2023 a totalidade das receitas de aluguéis passou a ser recebida pelo Fundo.

2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de resultado, cujo valor ao final de janeiro de 2023 era de R\$ 26 mil.

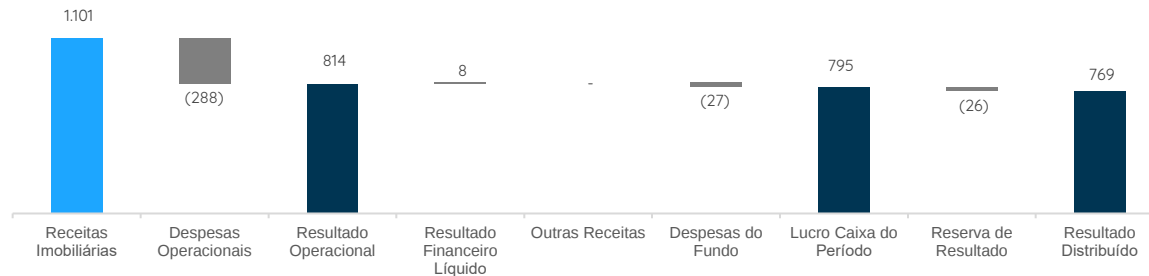
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

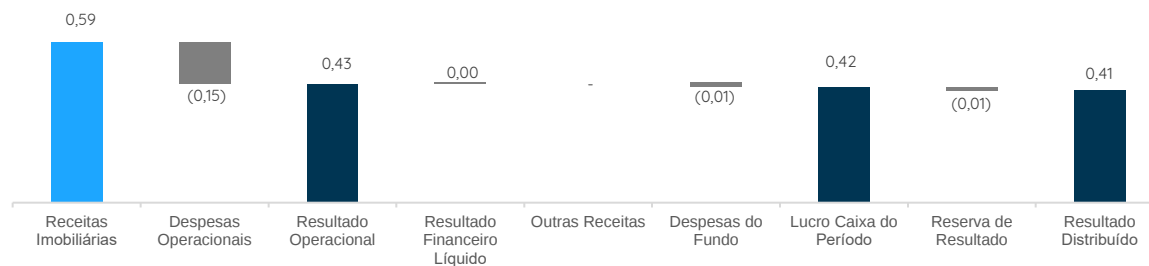


Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de janeiro de 2023 é de R\$ 769 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



Considerando a existência de 1.876.375 cotas e recibos de cotas, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de janeiro de 2023 é equivalente a R\$ 0,41 por cota.

Receitas imobiliárias: Em janeiro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.101 mil, o que representa um crescimento de 3,5% em relação ao mês anterior. Tal incremento é resultado da combinação de uma nova locação no Eusébio com o reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de dezembro (3,3% dos contratos foram reajustados no período).

Despesas operacionais: As despesas totalizaram R\$ 288 mil. No entanto, cerca de R\$ 221 mil se referem a despesas não recorrentes, das quais R\$ 145 mil foram relativos ao desenvolvimento dos ativos e R\$ 76 mil decorreram de carências relacionados às locações recentes (espera-se uma queda acentuada nas despesas com carência nos próximos meses, conforme detalhado na página 10 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional foi de R\$ 814 mil, representando um crescimento de 1,9% em relação ao mês anterior, e de 755,7% de crescimento em relação a janeiro de 2022. A expectativa é de que com a redução das carências, término das taxas de desenvolvimento e com a conclusão dos ativos ainda em construção, o resultado operacional do Fundo aumente.

Despesas do fundo: A despesa do Fundo totalizou, em janeiro, R\$ 26,6 mil. Essa despesa ainda não considera as taxas de gestão e de consultoria imobiliária que se encontram em período de carência.

Rendimentos: Em 07 de fevereiro, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,41 por cota, a serem pagos aos cotistas em 14 de fevereiro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,41% e um *yield* anualizado de 4,92%. Os rendimentos estão sendo distribuídos tanto às cotas previamente existentes, como também aos recibos de cotas emitidos no contexto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo.



Gestão Comercial: Durante o mês de dezembro houve uma nova locação no Eusébio, com a entrada de um inquilino que atua no setor de serviços automotivos.

Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo, ao final do mês de dezembro, foi de 94,1%. Com as locações no Eusébio, a vacância do portfólio fica em grande parte concentrada no Francisco Sá, que é um ativo recente e que deve reduzir sua vacância ao longo do tempo.

Já em janeiro foi celebrada outra locação no Eusébio, evidenciando a evolução dos esforços comerciais. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em fevereiro de 2023.

Ativos em Desenvolvimento: Atualmente o Fundo possui três ativos em desenvolvimento, sendo eles o Treze de Maio, o Sargento Hermínio 2 e o Washington Soares.

O ativo Treze de Maio tem sua inauguração prevista para o primeiro semestre de 2023. Já em relação aos empreendimentos Sargento Hermínio 2 e Washington Soares, a previsão de inauguração é no segundo semestre de 2023.

Terceira Oferta de Cotas: No dia 17 de novembro de 2022, foi anunciado o início da terceira emissão de cotas do Fundo, em um montante de até R\$ 120 milhões, visando novas aquisições e o decorrente financiamento das obras dos ativos em desenvolvimento, em especial, o Sargento Hermínio 2. Em dezembro, houve a integralização de cerca de R\$ 5,6 milhões, com a emissão de 56.088 recibos de cotas. Com isso, a soma de cotas e recibos de cotas resulta em 1.876.375.



Resultado Potencial dos Ativos Operacionais

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$	Consolidado = (A) + (B)*	Ativos Operacionais (A)	Ativos em Des. (B)	Ativos Op. Ajustados
Receita Imobiliária Potencial	1.217.605	1.217.605	-	1.217.605
Vacância financeira (1)	(116.395)	(116.395)	-	-
Receita Imobiliária	1.101.210	1.101.210	-	1.217.605
Efeito Sargento Hermínio (2)	0	0	-	145.000
Carência e Descontos (3)	(76.281)	(76.281)	-	0
Receita Efetiva	1.024.929	1.024.929	-	1.362.605
Despesas Operacionais (3)	(211.382)	(211.382)	-	(68.130)
Resultado Operacional	813.547	813.547	-	1.294.475
Resultado financeiro	8.479	7.196	1.284	-
Despesas do Fundo (4)	(26.649)	(22.615)	(4.034)	(136.551)
Reserva de Resultado	(26.064)	(22.118)	(3.946)	-
Resultado Distribuído	769.314	776.010	(6.696)	1.157.924
Capital Investido	187.637.500	159.232.719	28.404.781	159.232.719
Rentabilidade (%)	4,9%	5,8%	-0,3%	8,7%
Rentabilidade Nominal (R\$)	0,41			0,73

Para se ter clareza da rentabilidade dos ativos desenvolvidos pelo Fundo, é importante, em primeiro lugar, separar o capital atrelado aos ativos operacionais do capital atrelado aos ativos que ainda se encontram em desenvolvimento.

Além disso, partindo do resultado corrente dos ativos operacionais, alguns ajustes precisam ser realizados para que se possa ter clareza quanto a rentabilidade potencial desses ativos. Tais ajustes são descritos a seguir:

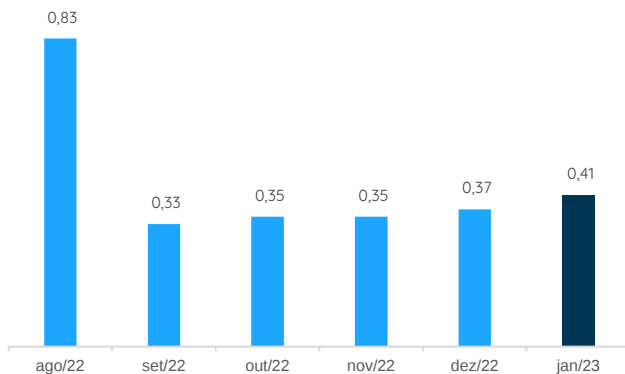
1) Vacância: Considerando as características dos ativos do portfólio, a tendência é de que a vacância seja zero ou próxima de zero. Assim, com a maturação dos ativos, a eliminação da vacância atual resultará em incremento de receita para o Fundo.

2) Efeito Sargento Hermínio: No negócio realizado no ativo Sargento Hermínio, o locatário construiu, com recursos próprios, o prédio, o qual, após o decurso do prazo de locação, será incorporado ao patrimônio do Fundo. Em contrapartida, durante esse mesmo período, a real rentabilidade do ativo é representada por 2 componentes: (i) o aluguel efetivamente recebido e (ii) apropriação mensal do custo estimado de construção do prédio. Assim, considerando (a) custo estimado de R\$ 2.500,00 por m², (b) área total do prédio de 14.000 m², e (c) prazo do contrato de 20 anos, tem-se uma apropriação mensal de cerca de R\$ 145 mil.

3) Despesas não Recorrentes: Com a maturação dos ativos, os descontos, carências e taxas de desenvolvimento serão eliminados.

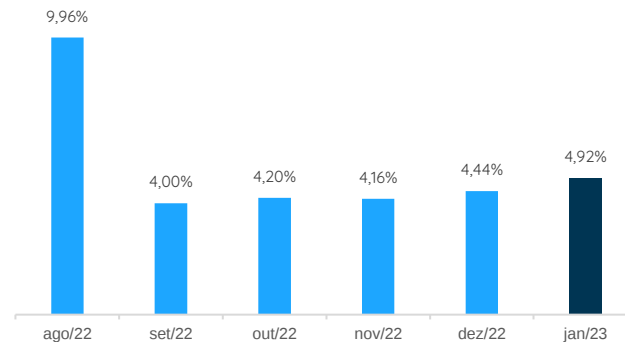
4) Taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária: tais taxas, que hoje se encontram em período de carência, passarão a ser cobradas, o que representa um aumento das despesas do Fundo.

Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)

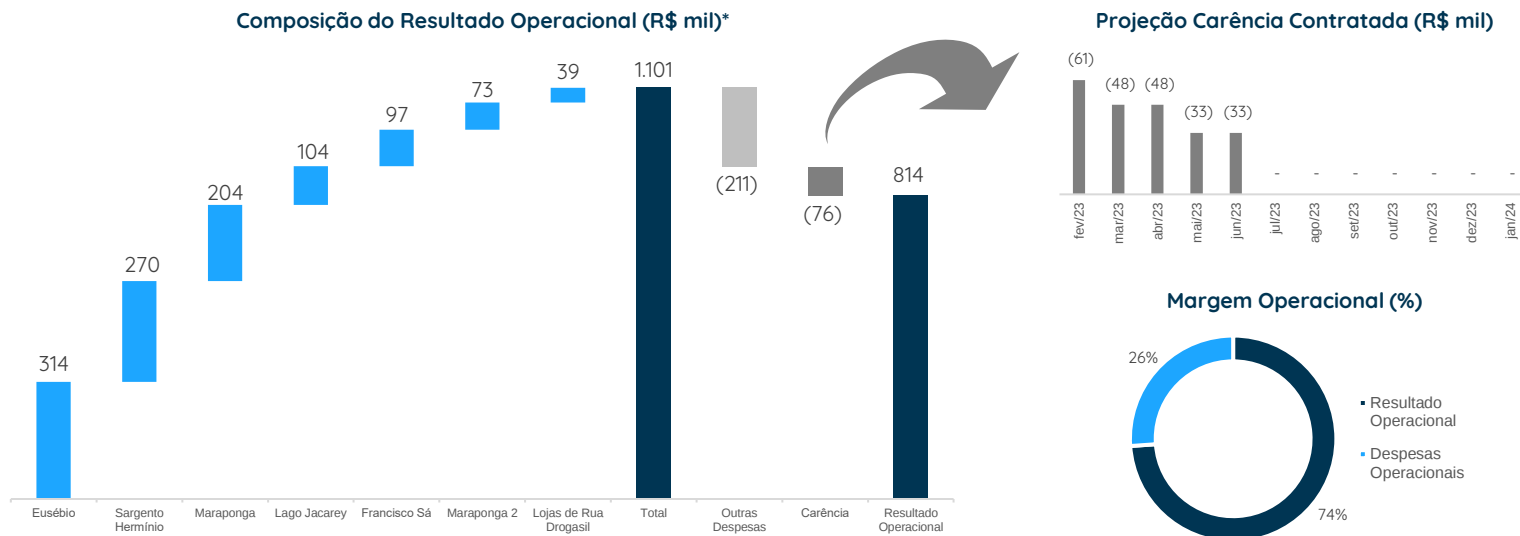


Conforme [Comunicado](#), divulgado em 07 de fevereiro de 2023, o Fundo realizará, em 14 de fevereiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,41 por cota.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



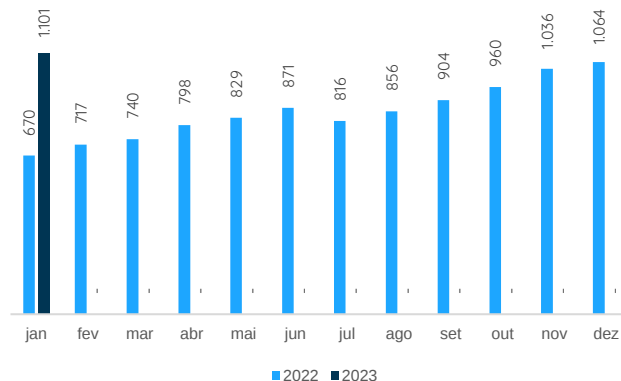
O rendimento de R\$ 0,41 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,41%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 4,92%.



Em janeiro de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 814 mil, representando uma margem de 74% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

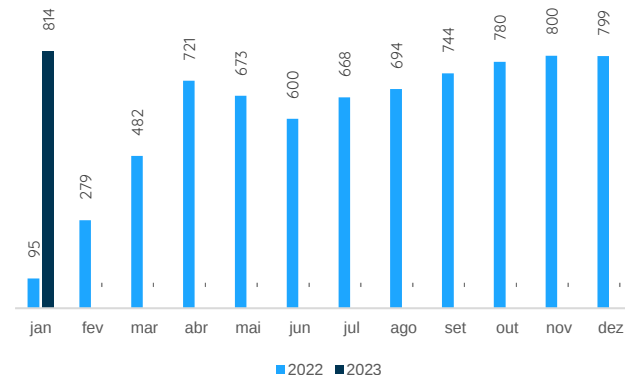
Vale destacar que as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 76 mil no mês de janeiro, no entanto, tais carências têm uma curva acentuada de redução conforme detalhado no gráfico acima, o que irá impactar positivamente o resultado operacional do Fundo.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de janeiro de 2023 foram de R\$ 1.101 mil, crescimento de 3,5% em relação ao mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 288 mil, valor 8,3% maior em relação a dezembro de 2022.

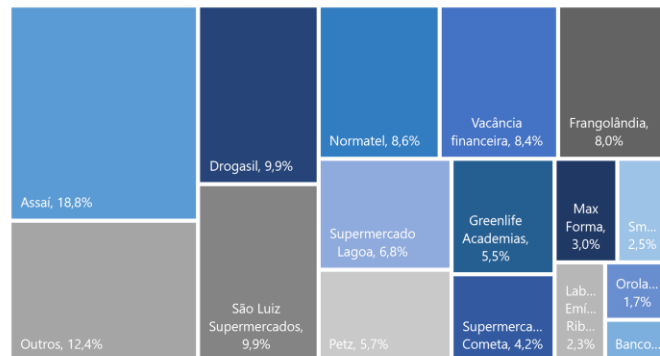
Resultado Operacional (R\$ mil)*



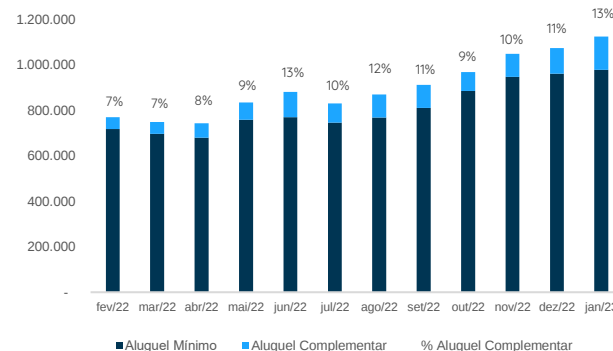
Em janeiro de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 814 mil, um crescimento de 1,9% em relação ao mês anterior.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em janeiro de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 13% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, São Luiz Supermercados, Normatel e Frangolândia) representam 55,2% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 8,4%, e a taxa de ocupação física em 94,1%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 72% das receitas operacionais totais.

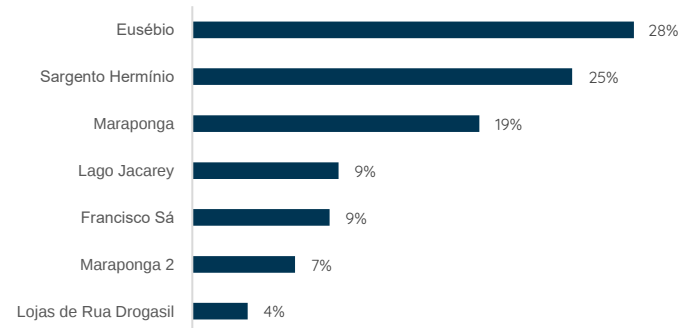
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



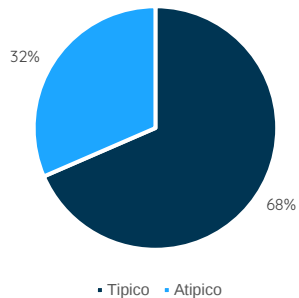
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



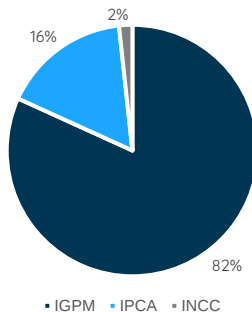
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



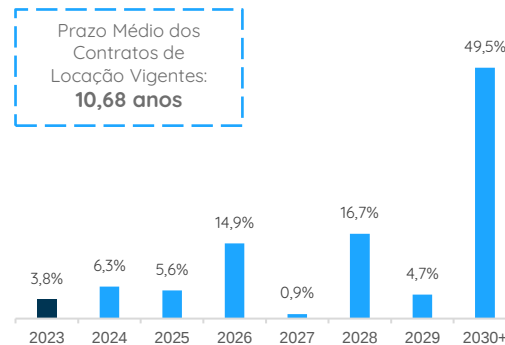
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



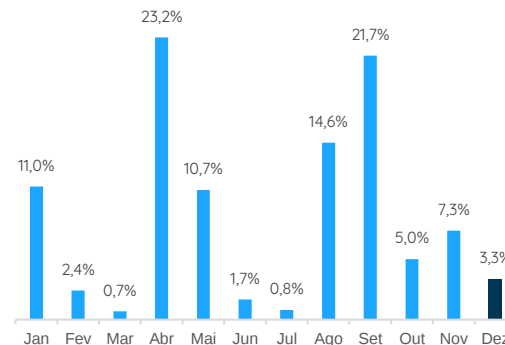
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

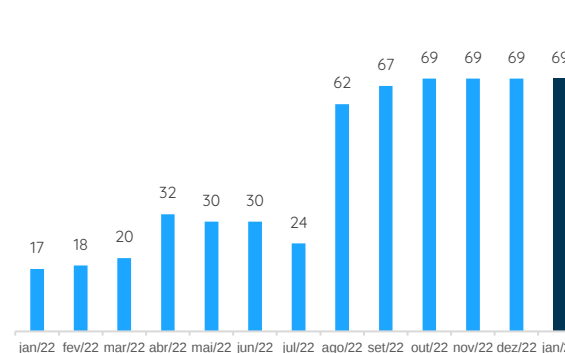


Volume Negociado (R\$ mil)



Em janeiro de 2023 não houve negociação de cotas do JASC11 na B3.

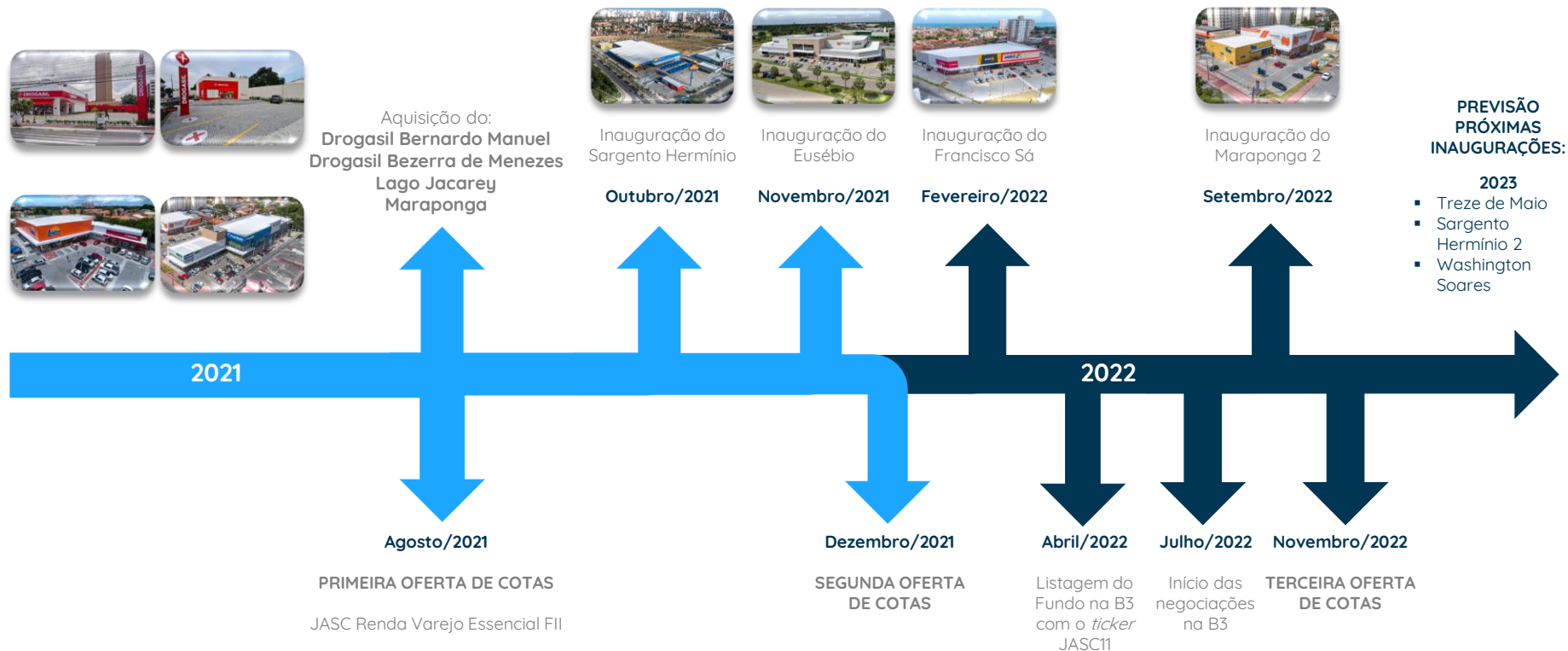
Evolução do Número de Cotistas



O Fundo encerrou o mês de janeiro de 2023 com **69 cotistas**.

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Eusébio	7.794	19%	100%	23	28%	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	28%	100%	4	25%	Em operação
Maraponga	6.039	15%	100%	9	19%	Em operação
Francisco Sá	5.202	13%	100%	8	9%	Em operação
Lago Jacarey	2.594	6%	100%	3	9%	Em operação
Maraponga 2	2.101	5%	100%	2	7%	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	1%	100%	2	4%	Em operação
Treze de Maio	292	1%	100%	-	-	Em desenvolvimento
Sargento Hermínio 2	4.147	10%	100%	-	-	Em desenvolvimento
Washington Soares	250	1%	100%	-	-	Em desenvolvimento
TOTAL	40.121	100%		51	100%	





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



Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel,
2.540 – Fortaleza/CE
ABL: 6.039 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 100
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: 7.794 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 200
Início Operação: Novembro/21



Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 –
Fortaleza/CE
ABL: 2.594 m²
Total de Lojas: 7
Vagas de Estacionamento: 60
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: 12
Início Operação: Maio/21



Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá. 2.670 –
Fortaleza/CE
ABL: 5.202 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 165
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: 50
Início Operação: Setembro/22



Em desenvolvimento

Sargento Hermínio 2

Localização: Av. Sargento Hermínio
Sampaio, 2.851 – Fortaleza/CE
ABL: 4.147 m²
Total de Lojas: 23
Previsão Operação: 2º Semestre 2023



Em desenvolvimento

Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo
Studart, 62 – Fortaleza/CE
ABL: 292 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 36
Previsão Operação: 1º Semestre 2023



Em desenvolvimento

Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,
3.535 – Fortaleza/CE
ABL: 250 m²
Previsão Operação: 1º Semestre 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