

JASC

Renda Varejo
Essencial FII



genesis
capital



Relatório Gerencial – Agosto/2022

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



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 Fundo



Prazo de duração Indeterminado



**ACESSE O
SITE**



**CADASTRE-SE
NO MAILING**



**FALE COM
O RI**



**ACESSE O
REGULAMENTO**

Patrimônio Líquido



R\$ 214,2 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 117,67

P/VP



0,85x

Dividendo por Cota



R\$ 0,83

Valor de Mercado



R\$ 182,0 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

*Com base na última negociação em 26/08/2022

Número de Cotistas



64

Yield anualizado



9,96% a.a.

Histórico do Fundo: O Fundo iniciou suas atividades em agosto de 2021, com foco no desenvolvimento de ativos imobiliários comerciais para exploração da renda de aluguéis, principalmente no segmento de varejo essencial. Após os 12 primeiros meses de operação, o portfólio do Fundo conta com 7 ativos operacionais e outros 4 em processo de desenvolvimento, que juntos somam 42.625 m² de ABL. Como todo portfólio imobiliário é recém desenvolvido, esses ativos se encontram em processo de maturação, assim, ainda não atingiram todo o potencial de geração de resultado. Além disso, temos expectativa de que o 8º ativo do portfólio seja concluído e inaugurado em outubro de 2022, o que contribuirá para o incremento do resultado do Fundo.

SPE Imobiliária: Atualmente, todos os ativos operacionais são de titularidade da SPE Imobiliária, sociedade investida do Fundo. A expectativa é que essa sociedade seja liquidada ainda no curso deste ano, o que resultará na transferência desses ativos para o Fundo. A liquidação está dependendo do desfecho da medida judicial proposta para discutir a incidência de ITBI na transmissão de imóveis em decorrência da extinção de empresas. A sentença de primeira instância foi desfavorável ao Fundo. Estamos aguardando o resultado da apelação apresentada ao Tribunal de Justiça do Ceará.

Rendimentos: Em 08 de setembro, foi anunciada a primeira distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 0,83 por cota, a serem pagos aos cotistas em 15 de setembro. Tal distribuição representa um *yield* mensal e anualizado de 0,83% e 9,96%, respectivamente. Esse rendimento está baseado nos lucros distribuídos pela SPE Imobiliária para o Fundo em 18 de agosto no valor de R\$ 1,87 milhão, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo de cerca de R\$ 350 mil. Os lucros distribuídos correspondem a parte do resultado acumulado da SPE no ano de 2022.

Desempenho Operacional dos Ativos da SPE: Em agosto, as receitas imobiliárias foram de R\$ 856 mil, o que representa um crescimento de 4,9% em relação ao mês anterior. Tal incremento é resultado da combinação de uma pequena redução da vacância do portfólio com o reajuste anual aplicado aos contratos com aniversário no mês de julho (1,1% dos contratos foram reajustados no período). Considerando as locações realizadas no período, a taxa de ocupação física do portfólio está em 87%, que se compara com 40% do mesmo período do ano anterior.

O resultado operacional do portfólio foi de R\$ 694 mil, um crescimento de 3,9% em comparação com o mês anterior. Esse resultado foi negativamente impactado por despesas não recorrentes, tais como carência, corretagem e descontos, todos relacionados às recentes locações realizadas, bem como pelos custos relacionados às lojas vagas, tais como IPTU e condomínio, que tendem a se reduzir com a maior ocupação dos imóveis ao longo do tempo.



Gestão Comercial: Durante o mês de julho houve uma nova locação no Portfólio com a entrada da Petz, importante *player* do ramo de *pet center* com atuação de abrangência nacional, para compor a carteira de locatários do Fundo. Tal locação ocorreu no ativo Sargento Hermínio.

Dessa forma, a taxa de ocupação física média do Fundo ao final do mês de julho foi 87%. A vacância do Portfólio está principalmente concentrada no Eusébio e no Francisco Sá, que foram os dois últimos ativos inaugurados.

Acreditamos que ao longo do tempo, com os esforços comerciais para locação das lojas vagas, somados às entregas dos empreendimentos com contratos de locação já negociados, a vacância do portfólio deva reduzir, aumentando, assim, a rentabilidade dos ativos.

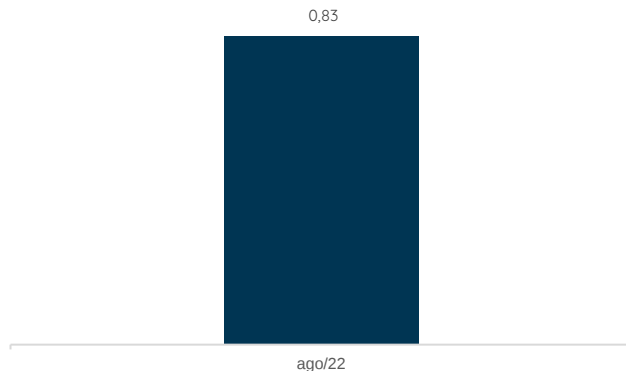
Ativos em desenvolvimento: O Strip Mall Maraponga 2 encontra-se em fase final de obras, com previsão de inauguração em outubro de 2022. Ele contará com 2.229 m² de ABL locados para importantes inquilinos como Normatel Home Center, Petz, dentre outros.

Com relação ao ativo Treze de Maio, a previsão de inauguração é para o primeiro semestre de 2023, enquanto Sargento Hermínio 2 a previsão é para o segundo semestre de 2023.

Recentemente o Fundo concluiu a aquisição do terreno em que estará situado o ativo Washington Soares, com previsão de inauguração no segundo semestre de 2023.

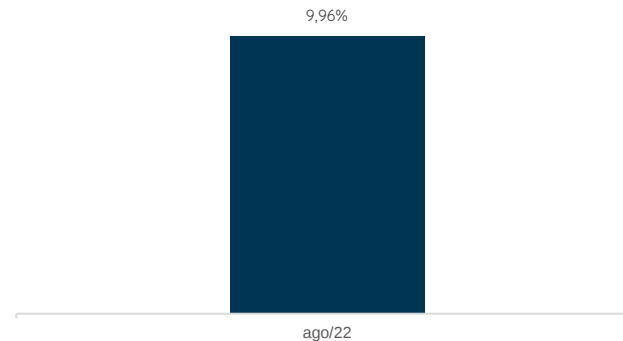


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



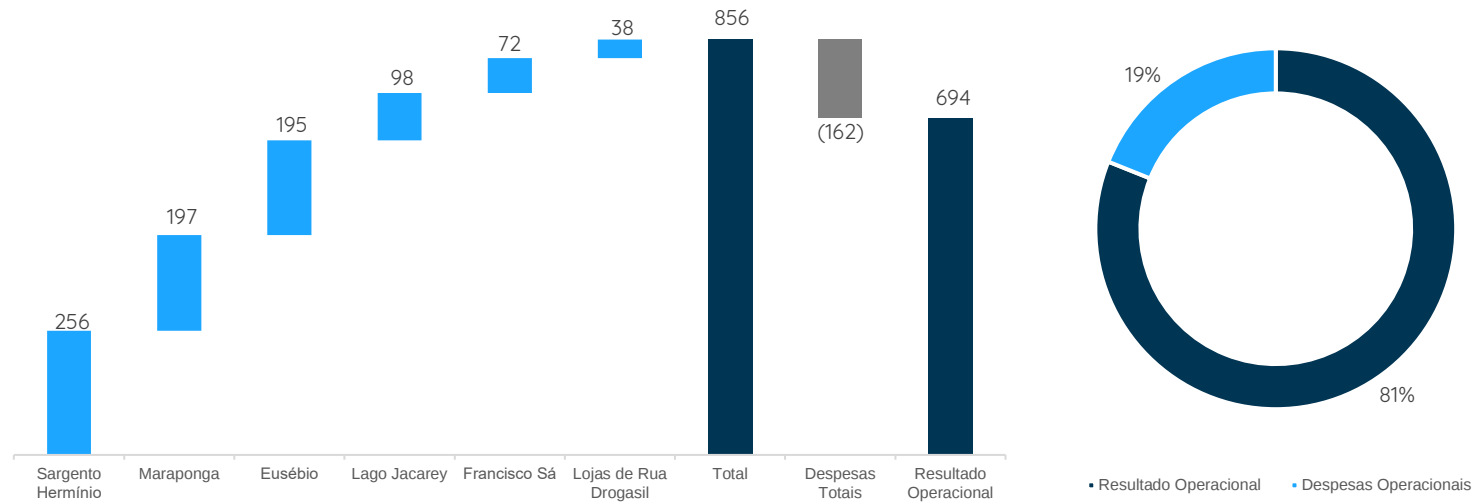
Conforme [Comunicado](#) divulgado em 08 de setembro de 2022, o Fundo realizará em 15 de setembro sua primeira distribuição de rendimentos no montante de R\$ 0,83 por cota. Esse rendimento está baseado nos lucros distribuídos pela SPE Imobiliária, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



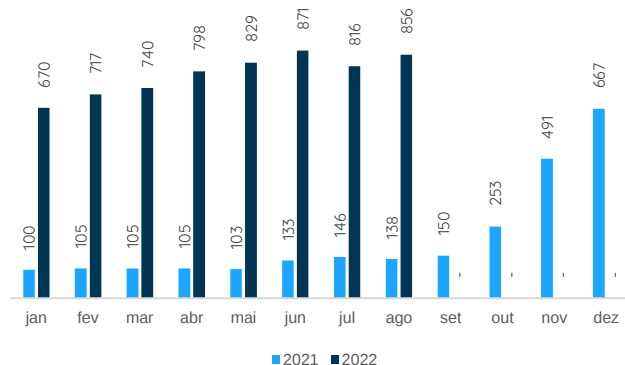
O rendimento de R\$ 0,83 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,83%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 9,96%.

Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



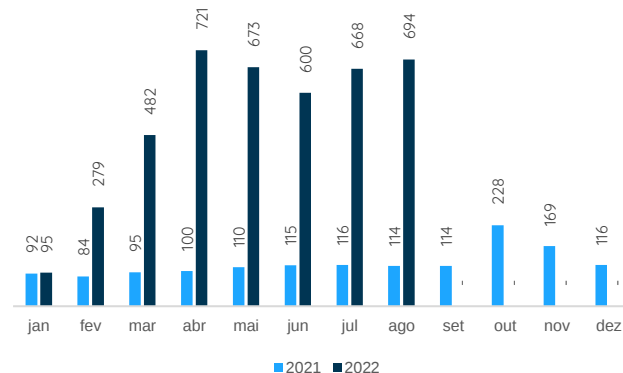
Em agosto de 2022 o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 694 mil, representando uma margem de 81% sobre as receitas operacionais totais dos ativos da SPE.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de agosto de 2022 foram de R\$ 856 mil, crescimento de 4,9% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 6,3 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 162 mil, valor 9,5% superior em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2,1 milhões.

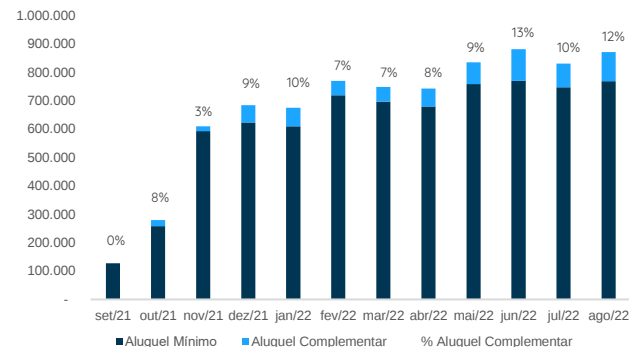
Resultado Operacional (R\$ mil)*



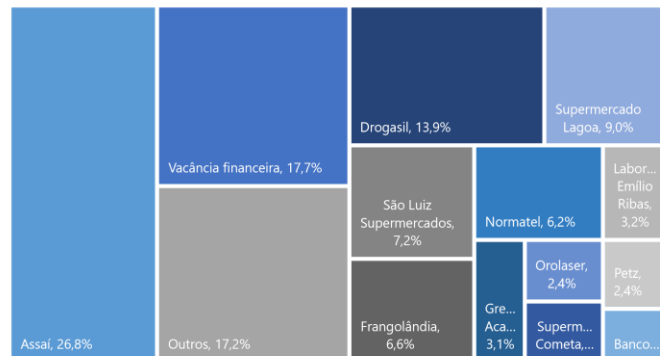
Em agosto de 2022, o resultado operacional foi de R\$ 694 mil, aumento de 3,9% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 4,2 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em agosto de 2022, as receitas de aluguel complementar representaram 12% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Supermercado Lagoa, São Luiz Supermercados e Frangolândia) representam 63,5% do total das receitas de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 17,7%, e a taxa de ocupação física em 87%.
- **Receitas por Ativo:** o Sargento Herminio, Maraponga e Eusébio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 76% das receitas operacionais totais.

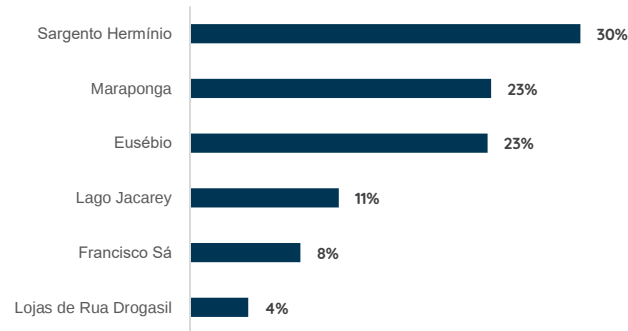
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



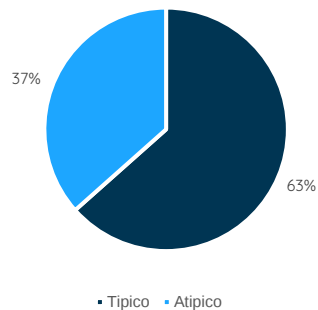
Receita por Inquilino (% Receita Contratada)



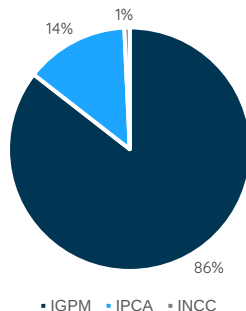
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



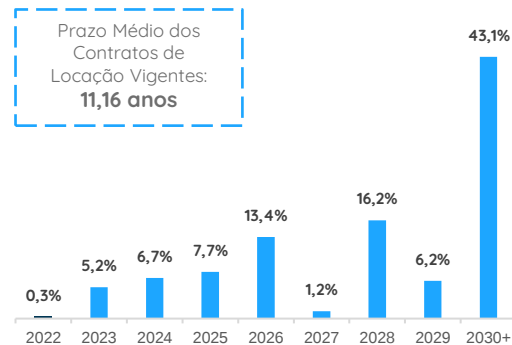
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



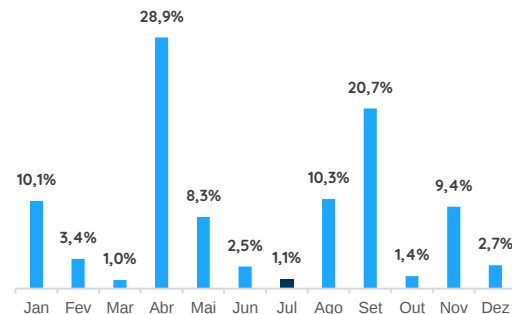
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



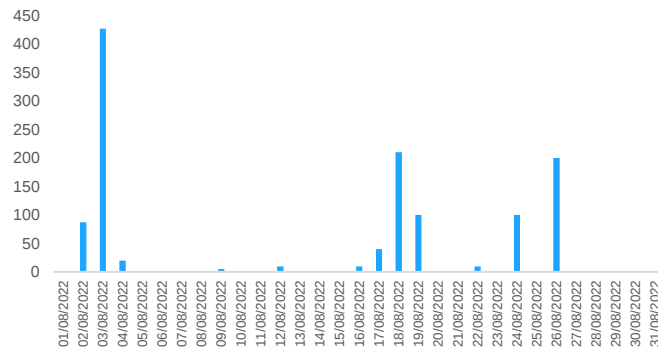
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



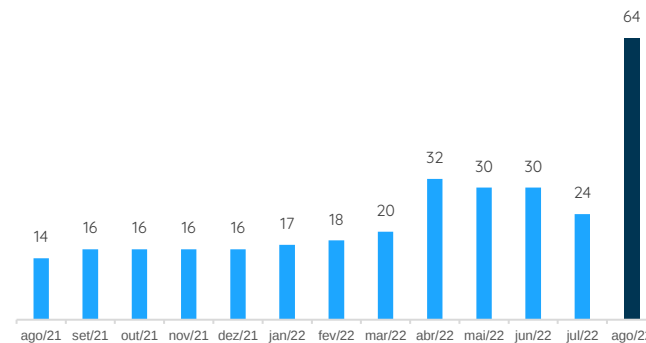
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 31 de Agosto de 2022, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$100,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 52% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$1,2 milhão.

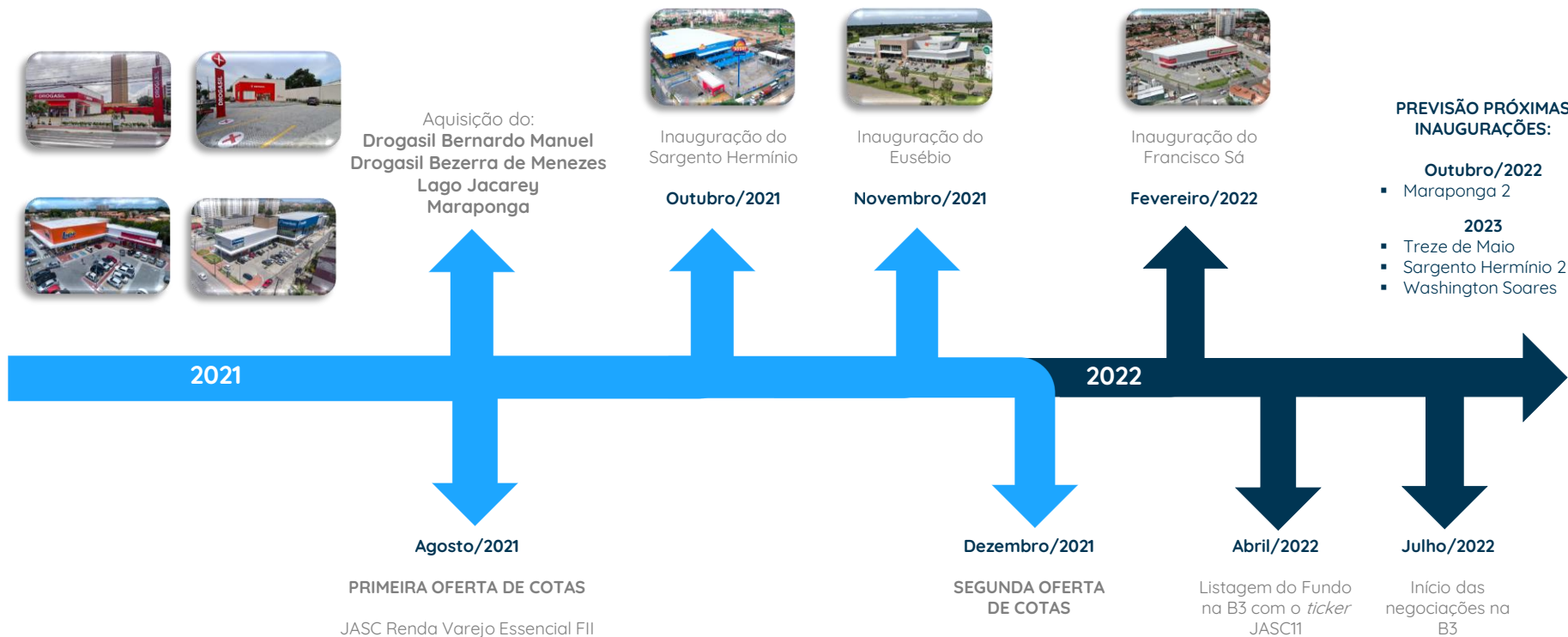
Evolução do Número de Cotistas



O Fundo encerrou o mês de Agosto de 2022 com **64 cotistas**.

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Sargento Hermínio	15.357	36%	100%	4	30%	Em operação
Maraponga	5.771	14%	100%	9	23%	Em operação
Eusébio	7.599	18%	100%	17	23%	Em operação
Lago Jacarey	2.187	5%	100%	3	11%	Em operação
Francisco Sá	4.265	10%	100%	7	8%	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	1%	100%	2	4%	Em operação
Maraponga 2	2.229	6%	100%	-	-	Em desenvolvimento
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	42.625	100%		42	100%	







Sargento Hermínio

Localização: Av. Sargento Hermínio
Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE
ABL: 15.357 m²
Total de Lojas: 10
Vagas de Estacionamento: 400
Início Operação: Novembro/21



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 –
Eusébio/CE
ABL: 7.599 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 200
Início Operação: Outubro/21



Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel,
2.540 – Fortaleza/CE
ABL: 5.771 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 100
Início Operação: Agosto/21



Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 –
Fortaleza/CE
ABL: 2.187 m²
Total de Lojas: 7
Vagas de Estacionamento: 60
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: 12
Início Operação: Maio/21



Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá. 2.670 –
Fortaleza/CE
ABL: 4.265 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 165
Início Operação: Maio/22



Em desenvolvimento

Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel,
2.560 – Fortaleza/CE
ABL: 2.229 m²
Total de Lojas: 6
Vagas de Estacionamento: 50
Previsão Operação: Outubro/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