



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 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\$ 213,2 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 117,11

P/VP



0,85x

Dividendo por Cota



R\$ 0,33

Valor de Mercado



R\$ 182,0 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,02*

*Com base na última negociação em 29/09/2022

Número de Cotistas



67

Yield anualizado



4,00% a.a.

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.

Desempenho Operacional dos Ativos da SPE: Em setembro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 904 mil, o que representa um crescimento de 5,6% em relação ao mês anterior. Tal incremento é resultado da combinação da locação de duas novas lojas com o reajuste anual aplicado aos contratos com aniversário no mês de agosto (11,9% dos contratos foram reajustados no período). Considerando as locações realizadas no período, a taxa de ocupação física do portfólio está em 89%, que se compara com 39% do mesmo período do ano anterior.

As despesas totalizaram R\$ 160 mil em setembro de 2022. Vale destacar, no entanto, que o resultado do período foi negativamente impactado por despesas não recorrentes, da ordem de R\$ 120 mil. Tais despesas são gastos com carências e corretagem (R\$ 77 mil), relacionados às recentes locações realizadas, custos relacionados às lojas vagas, tais como IPTU e condomínio (R\$ 16 mil), bem como custos atrelados ao desenvolvimento dos ativos (R\$ 27 mil), que tendem a se reduzir com a maior ocupação dos imóveis ao longo do tempo. Assim, o resultado operacional do mês de setembro foi de R\$ 744 mil, o que representa um crescimento de 7,1% em comparação com o mês anterior.

Rendimentos: Em 07 de outubro, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 0,33 por cota, a serem pagos aos cotistas em 17 de outubro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,33% e um *yield* anualizado de 4,00%. Esse rendimento tem como base os lucros distribuídos pela SPE Imobiliária para o Fundo, em 22 de setembro, no valor de R\$ 637,7 mil, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo de cerca de R\$ 27 mil. Como as receitas de aluguel recebidas pela SPE são tributadas, os dividendos que a SPE distribui ao Fundo são negativamente impactados pelos impostos recolhidos pela SPE. No mês anterior, no qual o Fundo distribuiu rendimentos pela primeira vez, o rendimento pago foi superior, pois se baseava em resultados da SPE acumulados ao longo do ano. É importante ressaltar que parte dos ativos operacionais do Fundo ainda se encontram em fase de maturação e, adicionalmente, que o Fundo ainda possui empreendimentos na fase de desenvolvimento.



Gestão Comercial: Durante o mês de agosto houve duas novas locações no portfólio, com destaque para a entrada da SmartFit, importante *player* do ramo de academias, com atuação de abrangência nacional, para compor a carteira de locatários do Fundo. Tal locação ocorreu no ativo Francisco Sá, e encontra-se em carência por um período de 4 meses. A outra locação ocorreu no ativo Eusébio, com um inquilino que atua no setor de beleza e bem-estar.

Dessa forma, a taxa de ocupação física média do Fundo ao final do mês de agosto foi 89%. A vacância do portfólio está principalmente concentrada no Eusébio e no Francisco Sá, que foram os dois últimos ativos inaugurados.

A evolução positiva de novas inaugurações e ocupação de lojas vagas continuou em setembro. Em 21/09 foi inaugurado um restaurante no Eusébio. Além disso, o empreendimento Maraponga 2, com 2.229 m² de ABL, foi entregue ao final de setembro, com a inauguração da Normatel Home Center, em 23/09. A Petz, que também terá uma loja no Maraponga 2, tomou posse do imóvel em 21/09 e, portanto, deverá iniciar operações em breve. Evidentemente, as receitas atreladas às inaugurações ocorridas em setembro começarão a ter impacto a partir de outubro, devendo se tornar relevantes dentro de 3 a 4 meses, com o encerramento dos períodos de carência.

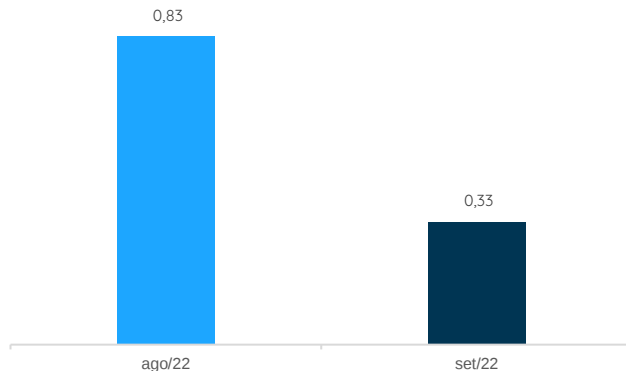
Acreditamos que ao longo do tempo, com os esforços comerciais para locação das lojas vagas, somados às entregas dos empreendimentos com contratos de locação já negociados, a vacância do portfólio deva reduzir, aumentando, assim, a rentabilidade dos ativos.

Ativos em Desenvolvimento: Com a entrega do Strip Mall Maraponga 2, o Fundo passa a ter somente 3 empreendimentos em desenvolvimento.

Com relação ao ativo Treze de Maio, a previsão de inauguração é para o primeiro semestre de 2023, enquanto que para os empreendimentos Sargento Hermínio 2 e Washington Soares, a previsão é para o segundo semestre de 2023.

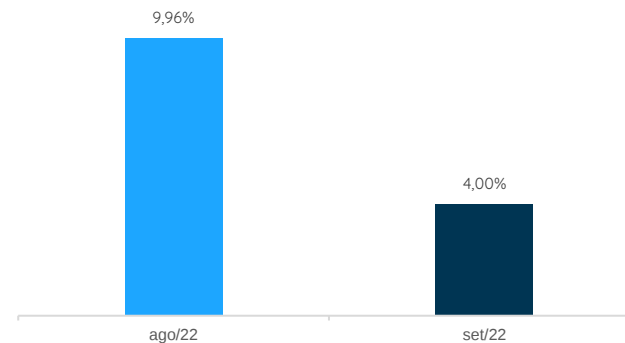


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



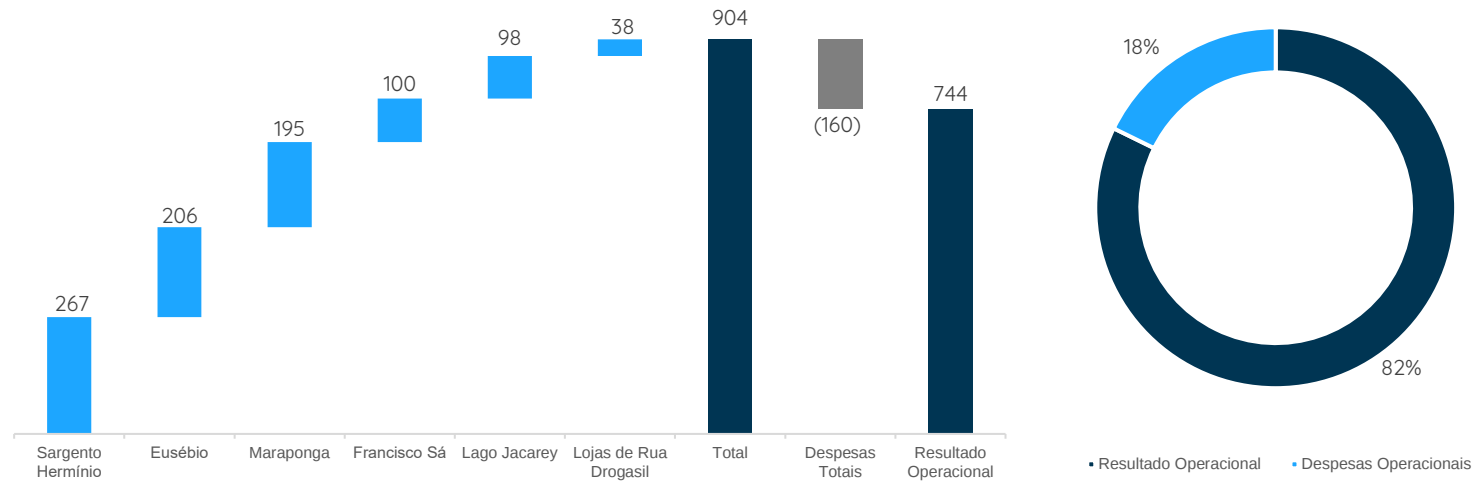
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 07 de outubro de 2022, o Fundo realizará em 17 de outubro o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,33 por cota. Esse rendimento está baseado nos lucros distribuídos pela SPE Imobiliária, deduzidos das despesas do Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



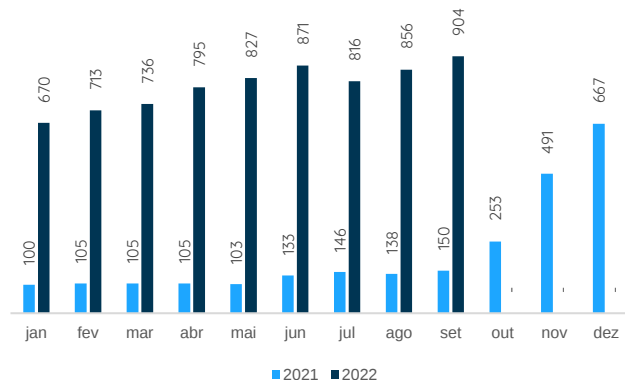
O rendimento de R\$ 0,33 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,33%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 4,00%.

Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



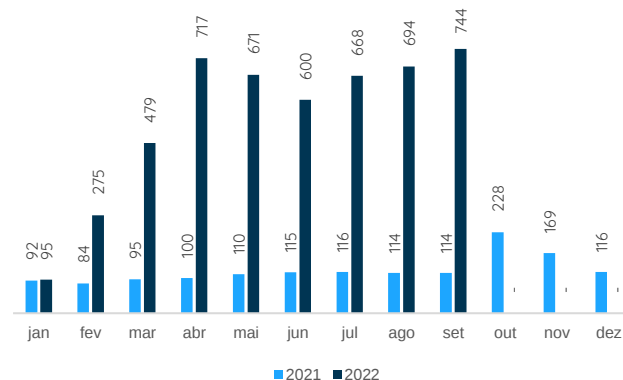
Em setembro de 2022, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 744 mil, representando uma margem de 82% sobre as receitas operacionais totais dos ativos da SPE.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de setembro de 2022 foram de R\$ 904 mil, crescimento de 5,6% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 7,2 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 160 mil, valor 1,1% menor em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2,2 milhões.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



Em setembro de 2022, o resultado operacional foi de R\$ 744 mil, aumento de 7,1% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 4,9 milhões.

Detalhamento da Receita dos Ativos da SPE

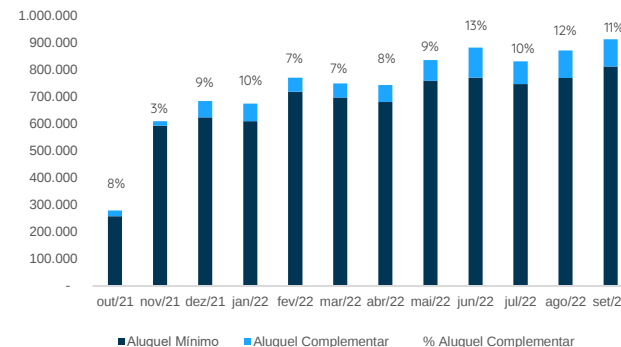
JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

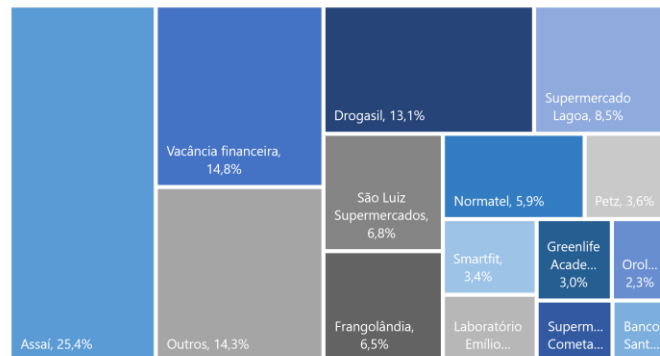


- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em setembro de 2022, as receitas de aluguel complementar representaram 11% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Supermercado Lagoa, São Luiz Supermercados e Frangolândia) representam 60,3% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 14,8%, e a taxa de ocupação física em 89%.
- **Receitas por Ativo:** Sargento Hermínio, Maraponga e Eusébio são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 75% das receitas operacionais totais.

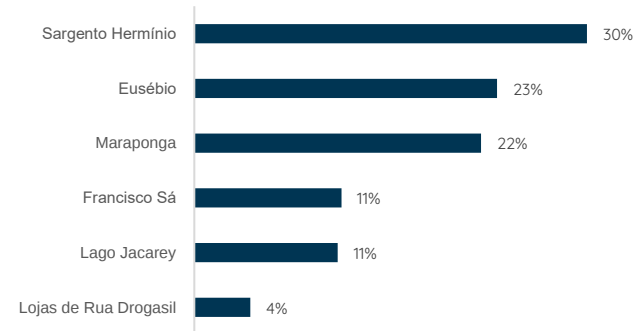
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



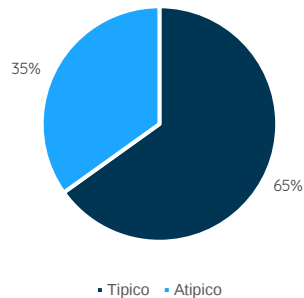
Receita por Inquilino (% Receita Contratada)



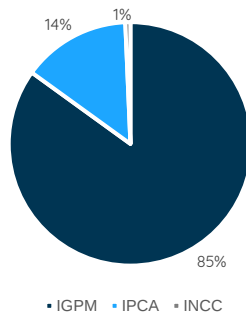
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



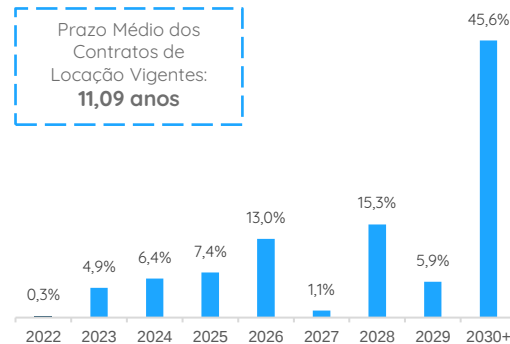
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



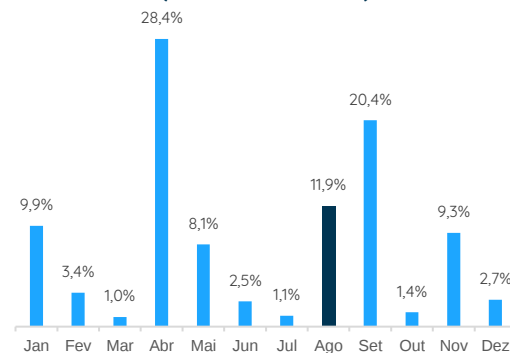
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

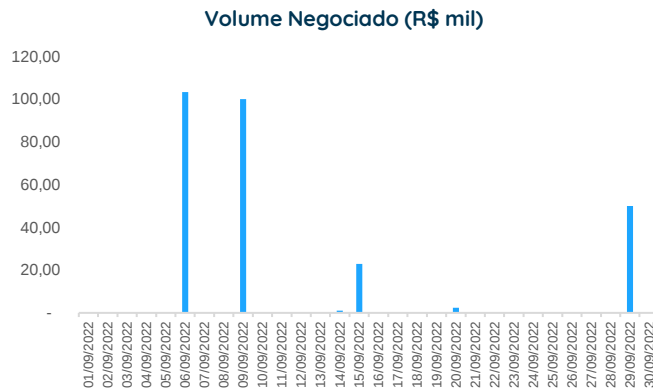


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

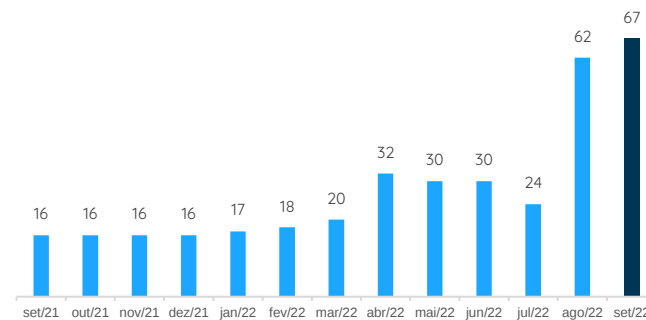




Em 30 de Setembro de 2022, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,02 por cota**.

As cotas foram negociadas em 27% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 279,81 mil.

Evolução do Número de Cotistas

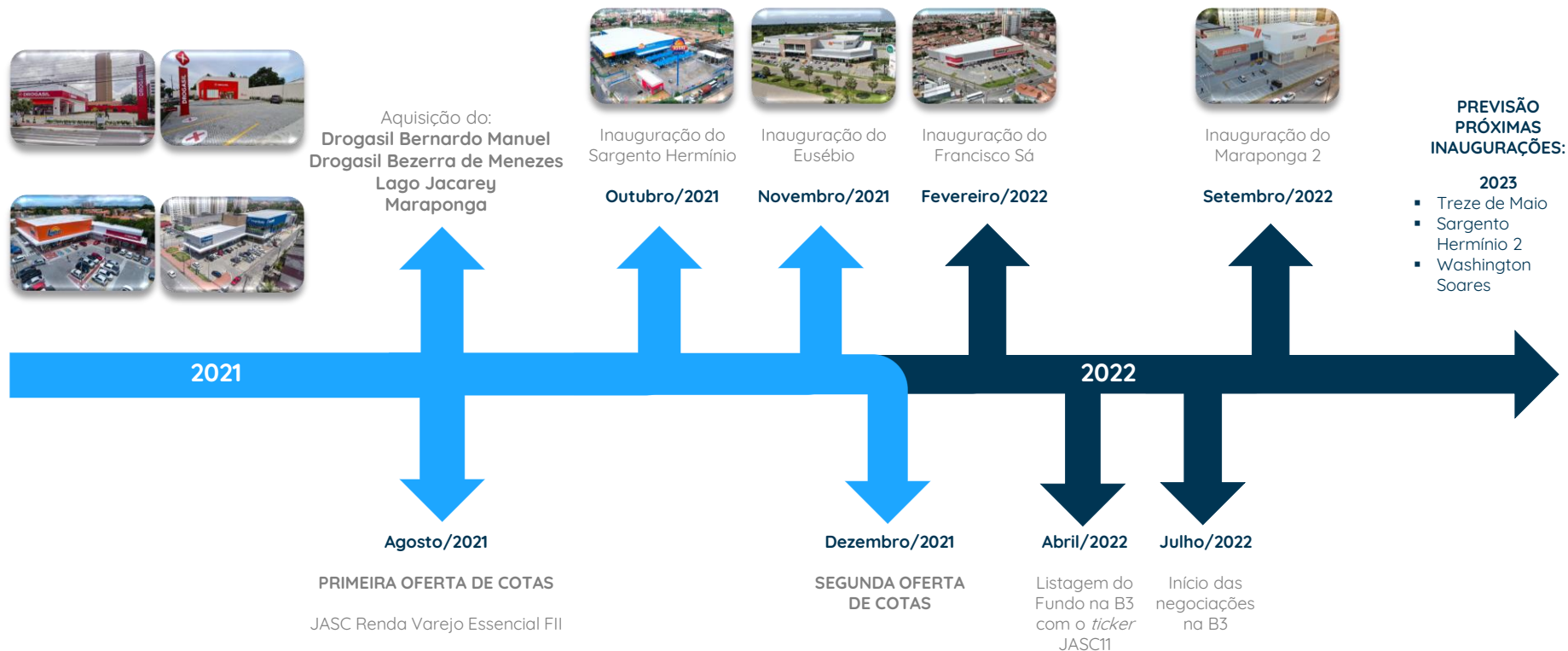


O Fundo encerrou o mês de Setembro de 2022 com **67 cotistas**.

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Sargento Hermínio	15.357	36%	100%	4	30%	Em operação
Eusébio	7.599	18%	100%	18	23%	Em operação
Maraponga	5.771	14%	100%	9	22%	Em operação
Francisco Sá	4.265	10%	100%	8	11%	Em operação
Lago Jacarey	2.187	5%	100%	3	11%	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	1%	100%	2	4%	Em operação
Maraponga 2	2.229	5%	100%	2	-	Em operação ¹
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%		44	100%	

1. Empreendimento inaugurado em 23/09/2022, sem impacto nas receitas recebidas em setembro de 2022.





Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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



Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel,
2.560 – Fortaleza/CE
ABL: 2.229 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