



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\$ 213,1 MM

Valor Patrimonial da Cota*



R\$ 113,55

P/VP



0,88x

Dividendo por Cota



R\$ 0,37

Valor de Mercado*



R\$ 187,6 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

Número de Cotistas



69

Yield anualizado



4,44% a.a.

* Considerando cotas + recibos de cotas

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

SPE Imobiliária: Como destacado em nosso último relatório, em 30 de novembro de 2022, foi deliberada a liquidação da SPE Imobiliária. Com isso, em dezembro, uma pequena parcela dos aluguéis passou a ser recebida diretamente pelo Fundo. A maior parcela, contudo, ainda se constitui em recebíveis da SPE Imobiliária. A partir de janeiro de 2023 a totalidade das receitas de aluguéis será recebida pelo Fundo.

Desempenho Operacional dos Ativos: Em dezembro, as receitas imobiliárias totais foram de R\$ 1.064 mil, o que representa um crescimento de 2,7% 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 novembro (7,5% dos contratos foram reajustados no período). Considerando a locação realizada no período, a taxa de ocupação física do portfólio permaneceu em 94%.

As despesas totalizaram R\$ 266 mil em dezembro de 2022. Vale destacar, no entanto, que cerca de R\$ 200 mil das despesas totais se referem a despesas não recorrentes, das quais R\$ 115 mil decorrem de carências relacionados às locações recentes e R\$ 85 mil se referem a custos atrelados ao desenvolvimento dos ativos (despesas com carência tem queda acentuada esperada para os próximos meses conforme detalhado na página 7 deste relatório). Assim, o resultado operacional do mês de dezembro foi de R\$ 799 mil, praticamente igual ao mês anterior.

Rendimentos: Em 06 de janeiro, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 0,35 por cota, a serem pagos aos cotistas em 13 de janeiro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,35% e um *yield* anualizado de 4,16%. Esse rendimento tem como base aluguéis de R\$ 183 mil reais recebidos diretamente pelo Fundo e os lucros, de R\$ 535 mil, distribuídos pela SPE Imobiliária para o Fundo, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo de cerca de R\$ 38 mil. 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.

É importante ressaltar que com a redução das carências bem como com a maturação dos ativos em operação e a conclusão dos ativos ainda em desenvolvimento, a tendência é de que o resultado operacional do Fundo aumente, impactando positivamente a distribuição de rendimentos.



Gestão Comercial: Durante o mês de novembro houve uma nova locação no Eusébio, com a entrada de um inquilino que atua no setor de cosméticos naturais.

Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês de novembro se manteve em 94%. 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 dezembro 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 janeiro de 2023.

Além disso, também em dezembro, foi inaugurada a loja Petz do empreendimento Maraponga.

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.

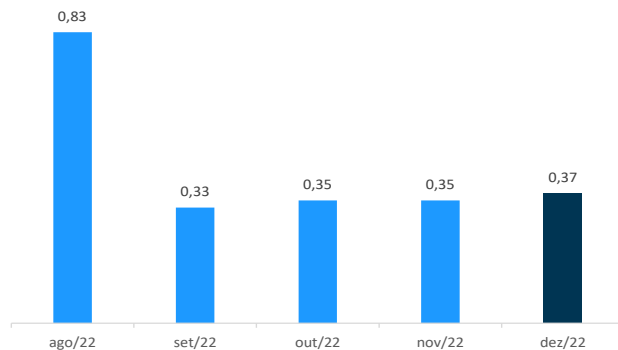
Com relação ao ativo Treze de Maio, foram adquiridos, em dezembro, os 2 terrenos que faltavam para compor a totalidade do empreendimento, o qual será destinado a uma loja da Drogasil e cuja inauguração é prevista para o primeiro semestre de 2023.

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 de suas obras de melhorias, assim como o financiamento 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.

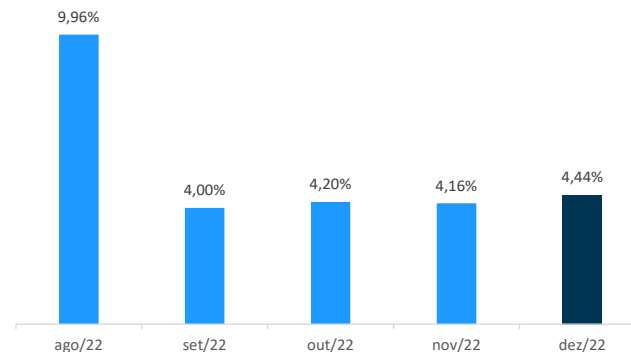


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)

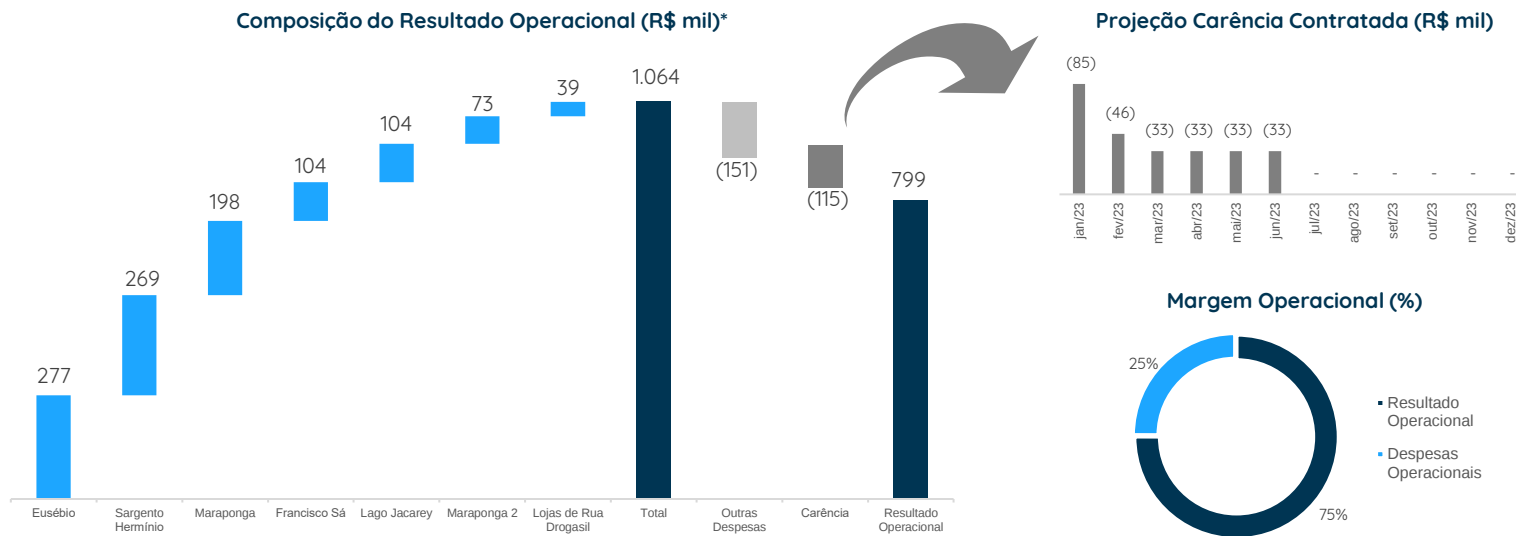


Conforme [Comunicado](#), divulgado em 06 de janeiro de 2023, o Fundo realizará, em 13 de janeiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,37 por cota. Para as cotas integralizadas ao longo do mês de dezembro, o rendimento será *pro rata* a partir dos dias que os recursos efetivamente entraram no Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



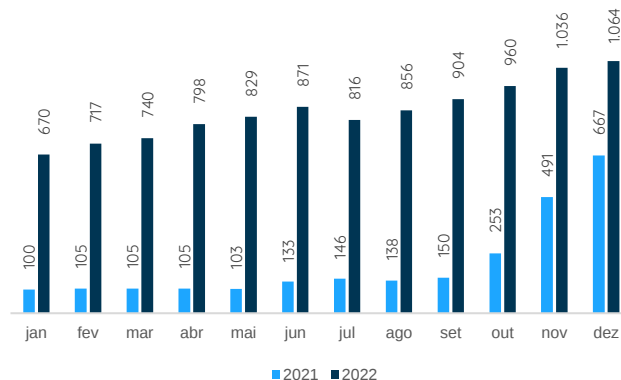
O rendimento de R\$ 0,37 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,37%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 4,44%.



Em dezembro de 2022, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 799 mil, representando uma margem de 75% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

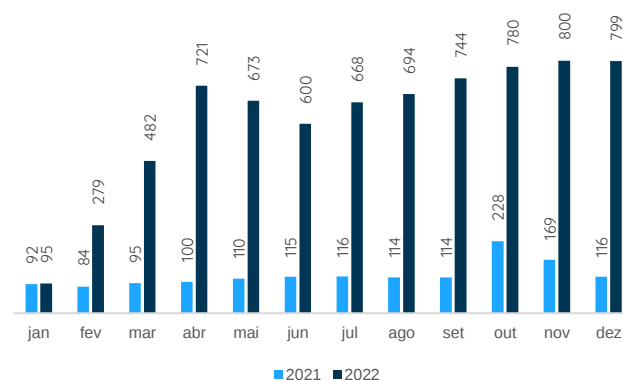
Vale destacar que as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$115 mil no mês de dezembro, no entanto, tais carências têm uma curva acentuada de redução conforme detalhado no gráfico acima, o que irá impactar positivamente o resultado operacional do Fundo.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de dezembro de 2022 foram de R\$ 1.064 mil, crescimento de 2,7% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano as receitas totalizaram R\$ 10,3 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 265,5 mil em novembro, valor 12,3% maior em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2,93 milhões.

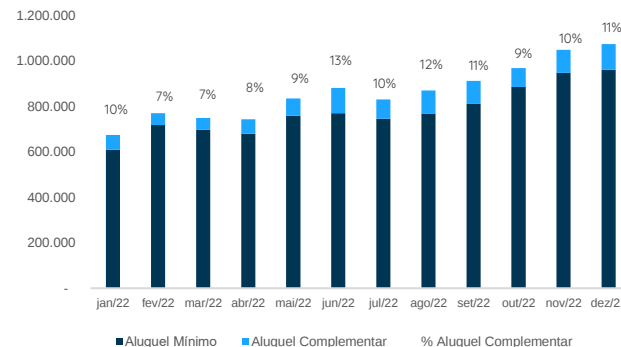
Resultado Operacional (R\$ mil)*



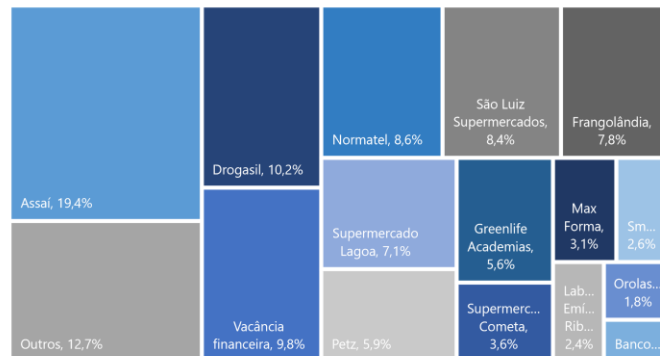
Em dezembro de 2022, o resultado operacional foi de R\$ 799 mil, praticamente igual ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 7,33 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em dezembro de 2022, as receitas de aluguel complementar representaram 11% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Normatel, São Luiz Supermercados e Frangolândia) representam 54,4% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 9,8%, e a taxa de ocupação física em 94%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 70% das receitas operacionais totais.

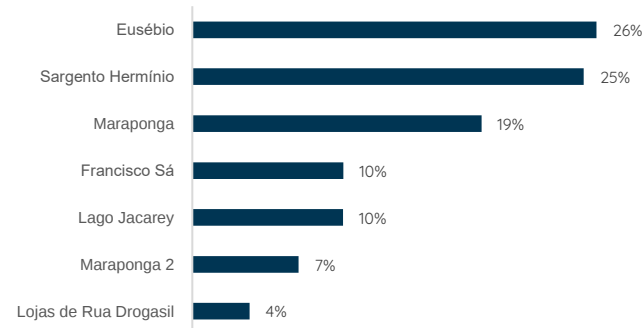
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



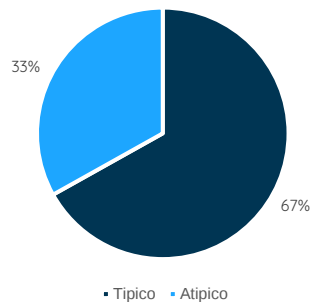
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



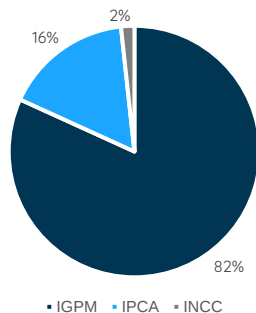
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



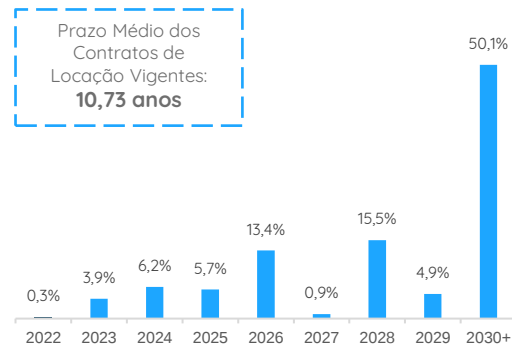
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



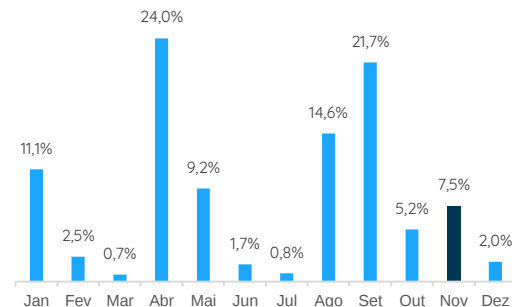
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

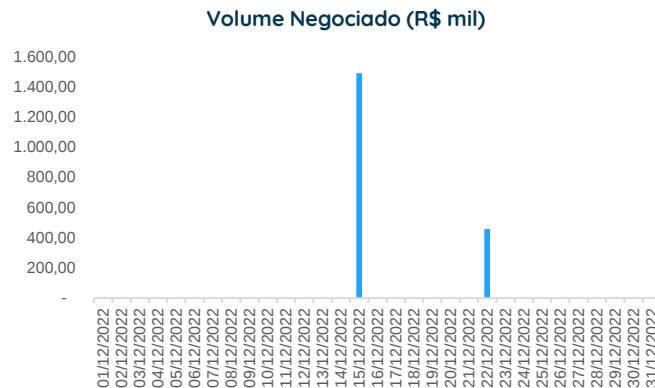


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

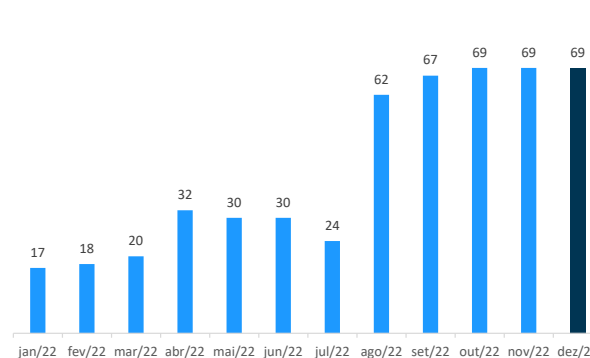




Em 31 de dezembro de 2022, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 14% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1.946 mil.

Evolução do Número de Cotistas



O Fundo encerrou o mês de novembro de 2022 com **69 cotistas**.

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Eusébio	7.794	19%	100%	22	26%	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	10%	Em operação
Lago Jacarey	2.594	6%	100%	3	10%	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%		50	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



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 –
Eusébio/CE
ABL: 7.794 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 200
Início Operação: Novembro/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



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 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: 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