



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.



Gestão de Recursos



Início das atividades Agosto/2021



Código de negociação JASC11



Cotas emitidas 3.331.507 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 qualificado



Taxa de Administração 0,99% 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\$ 358,6 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,64 *

P/VP



0,96 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,52

Valor de Mercado



R\$ 344,8MM

Valor de Mercado da Cota



R\$103,50*

*Com base na última negociação em
28/11/2023

Número de Cotistas



77

Yield anualizado¹



6,0% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$ mil *	nov/23	out/23	Var (%)	nov/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.102	1.672	25,7%	1.036	102,8%	15.834	9.197	72,2%
Despesas Operacionais	(175)	(179)	-2,4%	(236)	-26,1%	(1.930)	(2.662)	-27,5%
Resultado Operacional	1.927	1.493	29,0%	800	140,9%	13.905	6.535	112,8%
Resultado Financeiro Líquido	109	183	-40,5%	-	0,0%	2.000	-	0,0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	435	-	-
Despesas do Fundo	(296)	(259)	14,3%	(57)	415,6%	(1.838)	(407)	351,1%
Lucro caixa do Período	1.740	1.417	22,8%	743	134,3%	14.502	6.127	136,7%
Resultado acumulado ²	(8)	(5)	-	(86)	-	319	-	-
Resultado Distribuído	1.732	1.413	-	657	-	14.160	3.490	-
# de cotas (# mil)	3.332	2.716	-	-	-	-	-	-
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,52	0,52	0,0%	0,35	48,6%	-	-	-

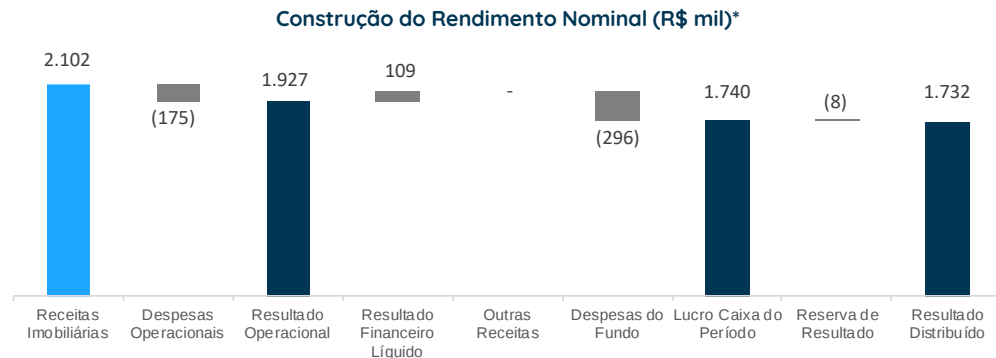
1. Em 30/11/2022, foi liquidada a SPE Imobiliária, de forma que a partir de janeiro de 2023 a totalidade das receitas de aluguéis passou a ser recebida pelo Fundo.

2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de novembro de 2023 era de R\$ 319 mil.

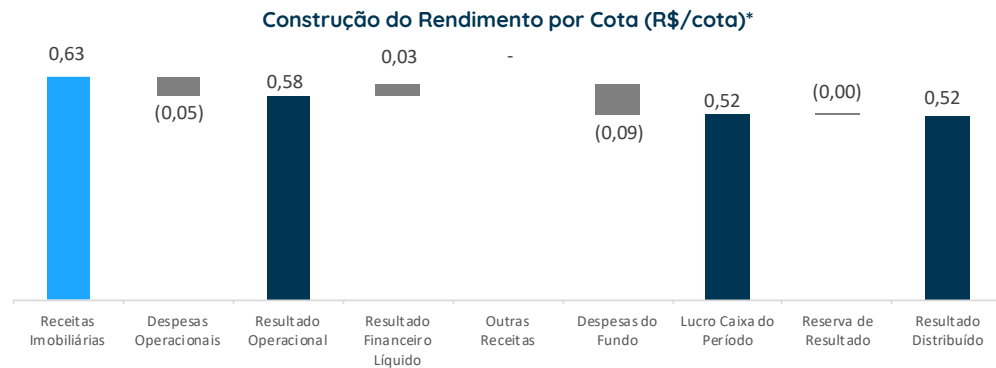
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de novembro de 2023 é de R\$ 1.732 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



Considerando as 3.331.507 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 novembro de 2023 é equivalente a R\$ 0,52 por cota.

Receitas imobiliárias: Em novembro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 2.102 mil, representando um crescimento de 25,7% em relação ao mês anterior. Tal incremento nas receitas se deve principalmente aos aluguéis dos três ativos incorporados no final de outubro, que passaram a ser recebidas pelo Fundo via dividendos. Além disso, também contribuíram para o crescimento das receitas do fundo: 1) as novas locações no Francisco Sá e no Sargento Hermínio 2, ocorridas em outubro; 2) o incremento nas receitas de aluguel complementar; e 3) os novos desembolsos nos projetos do Paulista e do Caxangá. Em relação a novembro de 2022, as receitas cresceram 105,0%. No acumulado de 2023, as receitas cresceram 72,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 175 mil em novembro, representando uma queda de 2,4% em relação ao mês anterior. Essa queda decorre principalmente do reembolso do IPTU no ativo Washington Soares para o Fundo, apesar do aumento das carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 95 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 10 deste relatório). No acumulado de 2023, as despesas tiveram queda de 27,5% em relação ao ano anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional em novembro foi de R\$ 1.927 mil, representando um crescimento de 29,0% em relação ao mês anterior e um crescimento de 140,9% em relação a novembro de 2022. No acumulado de 2023, o resultado operacional apresentou um crescimento de 112,4% em relação ao ano anterior. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto de novas locações e de incremento das receitas de aluguel complementar, bem como a conclusão dos novos investimentos, aliada à redução das despesas não recorrentes, devem impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de novembro foi de R\$ 109 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo que será empregado na conclusão das aquisições dos ativos para o Grupo Mateus. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 296 mil, um aumento significativo sobre o mês anterior, devido ao pagamento de um montante em aberto referente à taxa de consultoria.

Rendimentos: Em 14 de dezembro foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,52 por cota, a serem pagos aos cotistas em 21 de dezembro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,50% e um *yield* anualizado de 6,0%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.



Gestão Comercial: Em 15/12 foi inaugurada a loja do McDonald's no ativo Washington Soares, de forma que a partir de então o ativo encontra-se em operação. É importante ressaltar que essa inauguração terá impacto operacional apenas no mês subsequente, ou seja, em janeiro de 2023. Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo (considerando os ativos Paulista e o Caxangá, que estão em processo de *retrofit*, como locados para o Grupo Mateus) ao final do mês foi de 97,3%. A vacância do portfólio está em grande parte concentrada no Francisco Sá e no Sargento Hermínio 2. Com relação à vacância do Francisco Sá, existem negociações avançadas que, caso bem sucedidas, devem praticamente zerar a vacância do empreendimento. Já com relação à vacância do Sargento Hermínio 2, ela se deve ao fato de que o imóvel é recém inaugurado, assim, tal vacância deve ser reduzida ao longo do tempo. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, conseqüentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

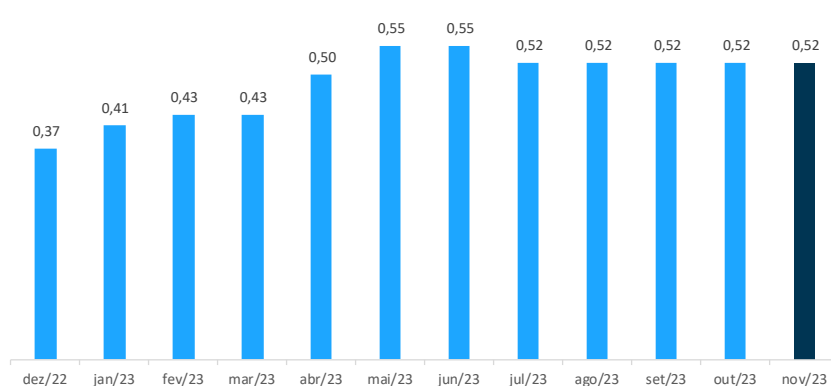
Ativos em Desenvolvimento: Com a inauguração do Washington Soares em 15/12, não há mais ativos em desenvolvimento no portfólio do Fundo.

Aquisições - Paulista e Caxangá: O Fundo realizou em março a aquisição de dois imóveis, sendo um situado na cidade de Paulista (ativo "Paulista") e o outro na cidade de Recife (ativo "Caxangá"), ambos no estado de Pernambuco, no valor total de R\$ 46 milhões. Está previsto também o desembolso de até R\$ 24 milhões para as reformas, de forma que o investimento total do Fundo nos dois ativos será de até R\$70 milhões. É importante destacar que caso os recursos disponibilizados para as reformas não sejam suficientes, os custos excedentes serão de responsabilidade integral do Grupo Mateus.

4ª emissão de cotas: Conforme [Fato Relevante](#), o Fundo iniciou a sua 4ª emissão de cotas em 14 de novembro de 2023. Em 12 de dezembro de 2023, foi anunciada a alteração do cronograma da oferta, conforme o [Comunicado de Modificação da Oferta](#).

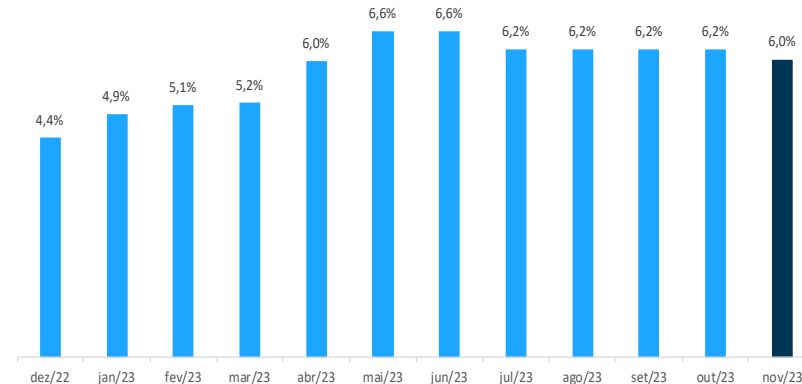


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 14 de dezembro de 2023, o Fundo realizará, em 21 de dezembro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,52 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em novembro de 2023.

Histórico do *yield* anualizado (% a.a.)

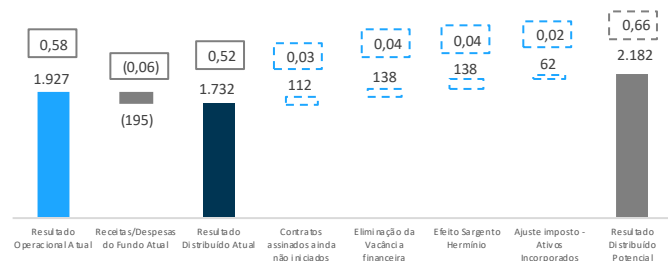


O rendimento de R\$ 0,52 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,50%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 6,0%.

Resultado Potencial dos Ativos do Fundo

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$	Receitas Potenciais do Fundo	R\$/cota
Resultado Operacional Atual *	1.927.128	0,58
Receitas/Despesas do Fundo Atual *	(194.744)	(0,06)
Resultado Distribuído Atual *	1.732.384	0,52
Contratos assinados ainda não iniciados (1)	111.915	0,03
Eliminação da Vacância financeira (2)	137.727	0,04
Efeito Sargento Hermínio (3)	137.750	0,04
Ajuste imposto - Ativos Incorporados (4)	62.423	0,02
Resultado Distribuído Potencial	2.182.198	0,66
Número de cotas	3.331.507	



Para a estimativa da rentabilidade potencial dos ativos do Fundo, considera-se o resultado corrente dos ativos operacionais com alguns ajustes nas receitas potenciais. Tais ajustes são descritos a seguir:

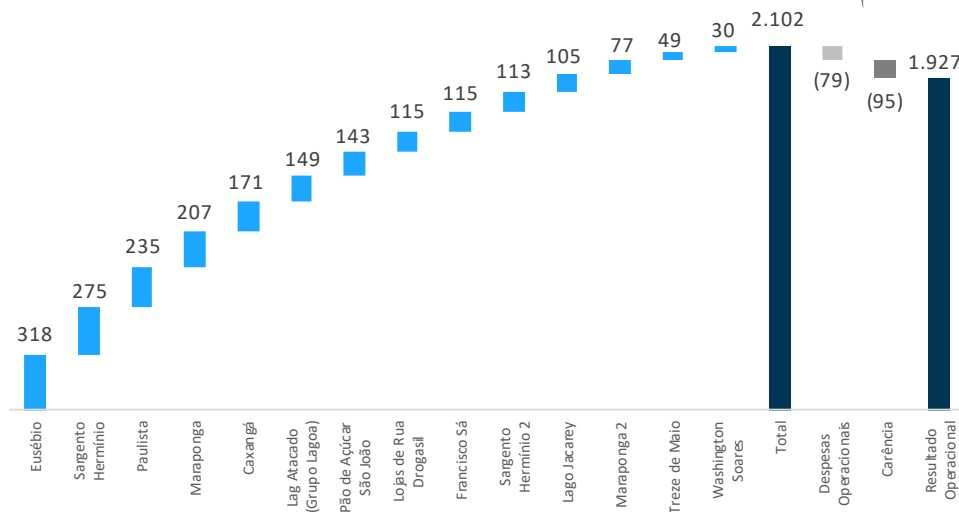
1) Receitas contratadas: O Fundo atualmente possui ativos com contratos de locação já assinados, cujas receitas serão devidas após a inauguração das respectivas lojas. Além disso, também estão previstos incrementos nas receitas dos ativos Paulista e Caxangá, decorrentes dos desembolsos de recursos pelo Fundo para o *retrofit* desses ativos.

2) Vacância financeira: 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 tanto da vacância atual quanto da vacância das lojas vagas a inaugurar resultará em incremento de receitas para o Fundo.

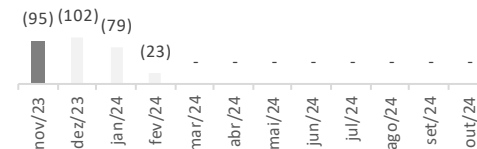
3) Efeito Sargento Hermínio: No negócio realizado no ativo Sargento Hermínio, o locatário construiu, com recursos próprios, o prédio o qual, após o decurso do prazo de locação, será incorporado ao patrimônio do Fundo. Em contrapartida, durante esse mesmo período, a real rentabilidade do ativo é representada 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.

4) Ajuste imposto: Em novembro as receitas de aluguel dos três ativos incorporados foram deduzidos de impostos. A partir de dezembro tais impostos deixarão de incidir, de modo que o Fundo passará a receber a totalidade das receitas operacionais desses ativos.

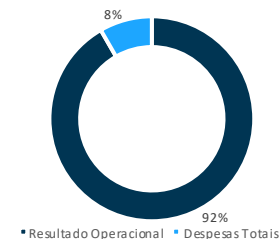
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



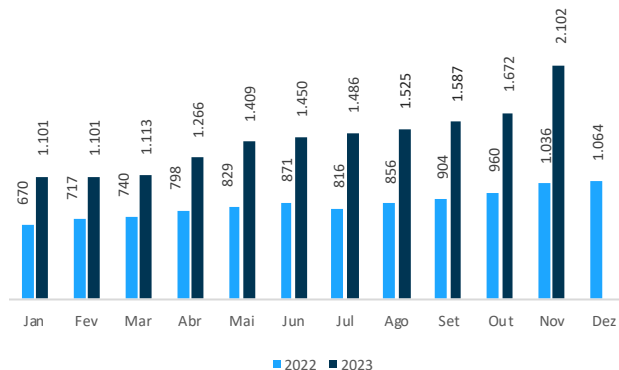
Margem Operacional (%)



Em novembro de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 1.927 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

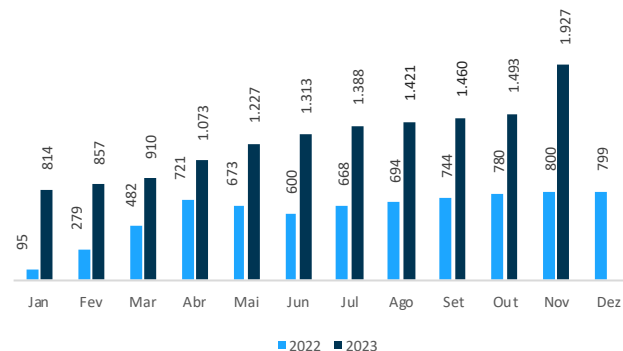
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 95 mil em novembro, devendo reduzir significativamente em fevereiro de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de novembro de 2023 foram de R\$ 2.102 mil, representando um crescimento de 25,7% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, as receitas totalizaram R\$ 15,8 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 175 mil, valor 2,4% menor em relação a outubro de 2023. No acumulado do ano totalizaram R\$ 1.930 mil.

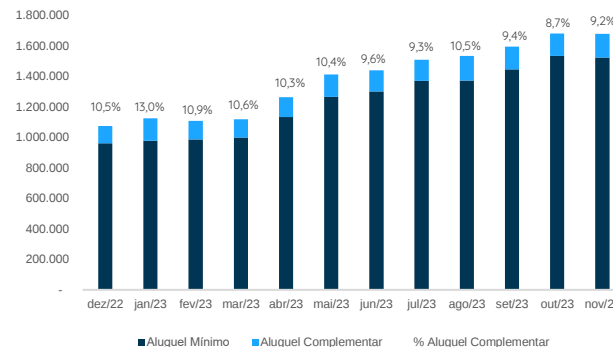
Resultado Operacional (R\$ mil)*



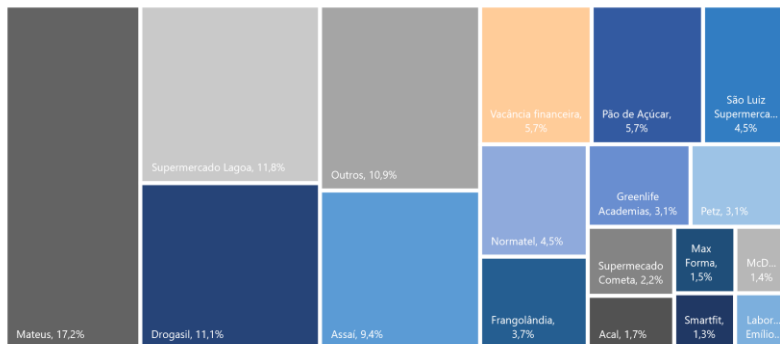
Em novembro de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 1.927 mil, um crescimento de 29,0% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 13,9 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em novembro de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 9,2% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Supermercado Lagoa, Drogasil, Assaí e Pão de Açúcar) representam 55,2% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 5,7%, e a taxa de ocupação física em 97,3%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Paulista são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 39,4% das receitas operacionais totais.

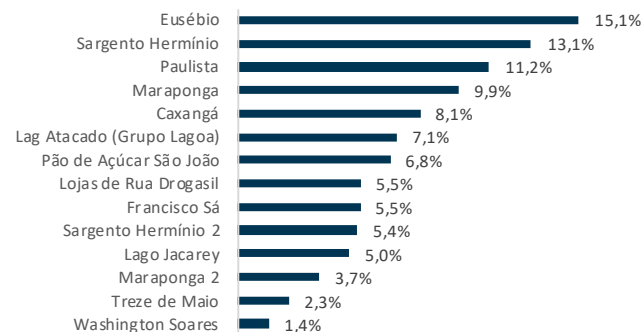
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



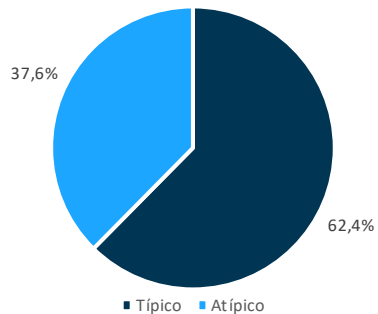
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



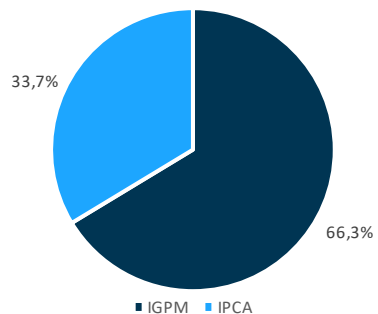
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



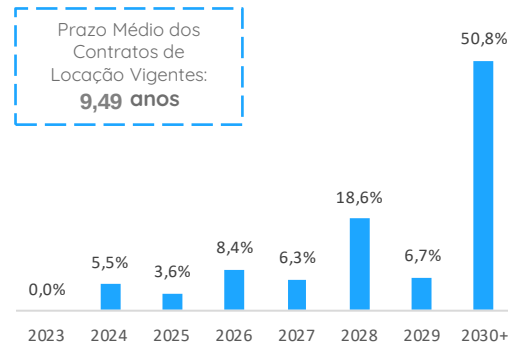
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



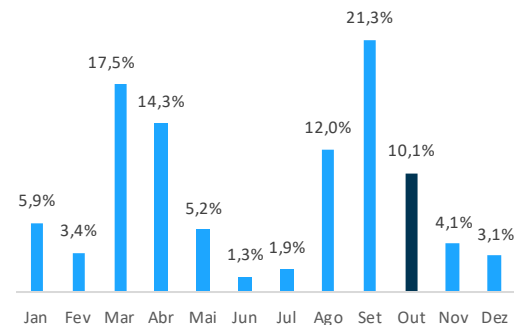
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

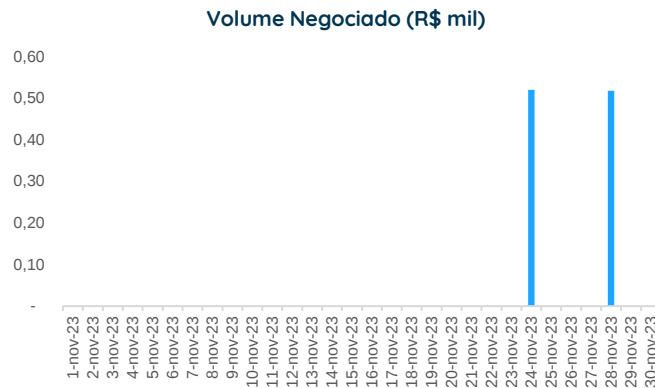


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

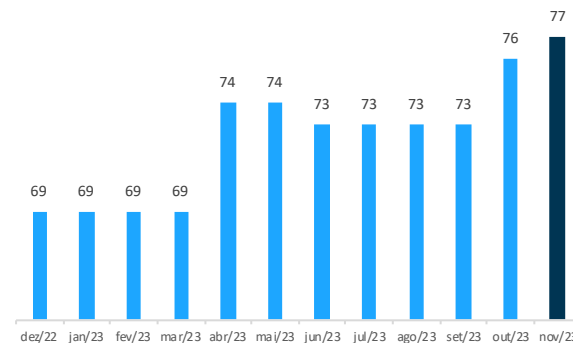




Em 30 de novembro de 2023, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 103,50 por cota**.

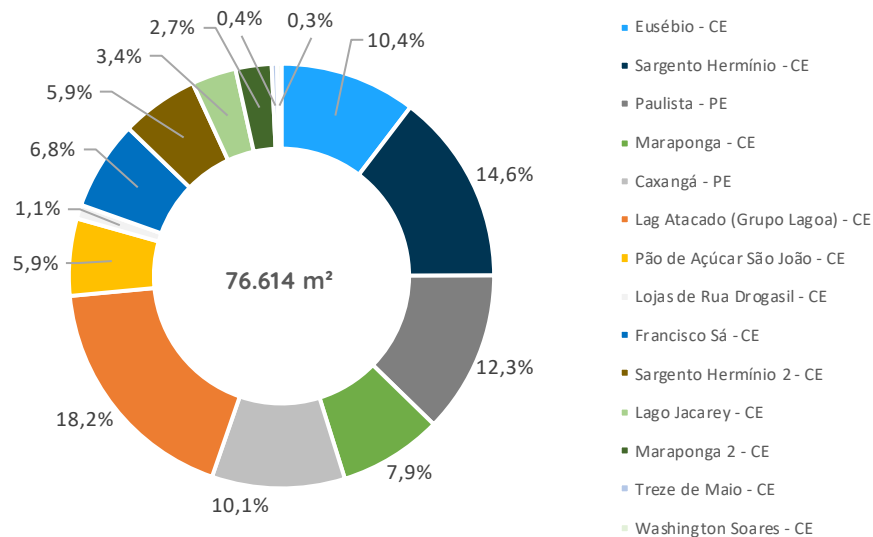
As cotas foram negociadas em 10% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1,04 mil.

Evolução do Número de Cotistas

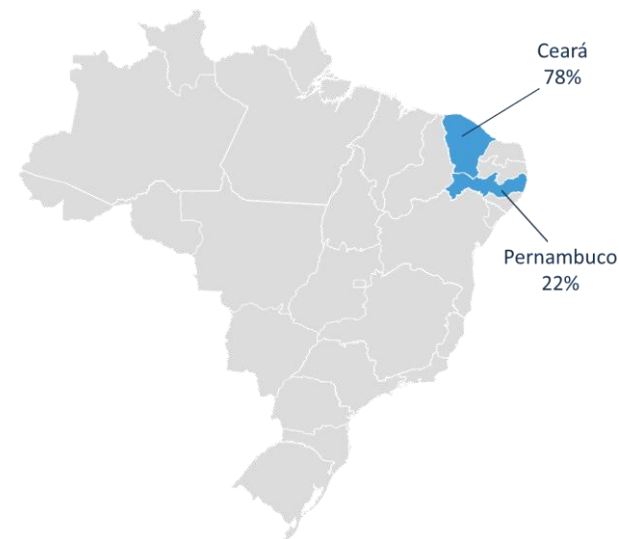


O Fundo encerrou o mês de novembro de 2023 com **77 cotistas**.

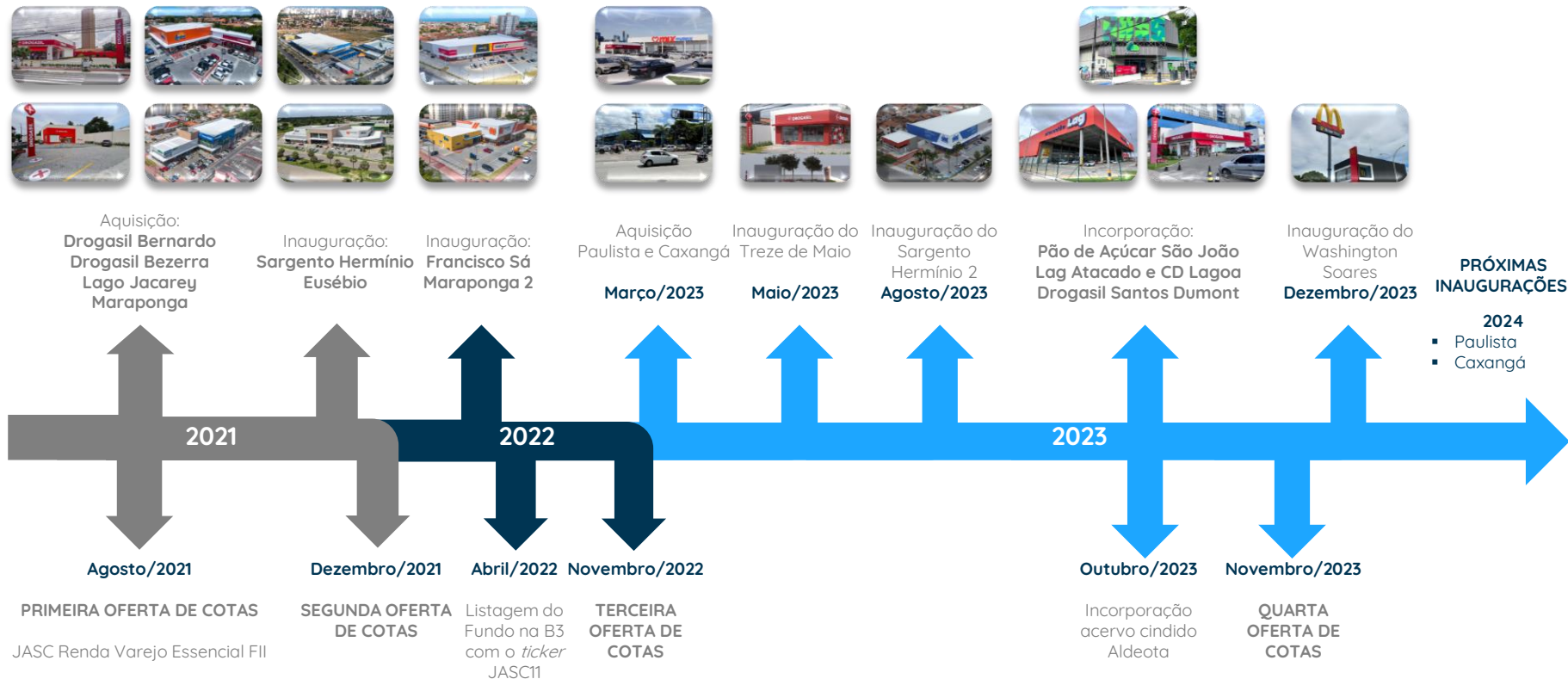
ABL Própria Portfólio (%)



ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.944	10,4%	100%	25	15,1%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	13,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	11,2%	Paulista - PE	Em retrofit
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	9,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Caxangá	7.751	10,1%	100%	1	8,1%	Recife - PE	Em retrofit
Lag Atacado (Grupo Lagoa)	13.950	18,2%	100%	1	7,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	6,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	5,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	10	5,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	8	5,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	5,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	2	3,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	2,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,4%	Fortaleza - CE	Em operação
TOTAL	76.614	100,0%		87	100,0%		





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: 208
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: 7.944 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 312
Início Operação: Novembro/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 Bernardo Manuel

Localização: Av. Bernardo Manuel,
207 – Fortaleza/CE
ABL: 236 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 14
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: 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: 19
Vagas de Estacionamento: 133



Treze de Maio

Localização: Av. Deputado Oswaldo
Stuart, 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: 13.950 m²
Total de Lojas: 2
Vagas de Estacionamento: 158



Drogasil Santos Dumont

Localização: Av. Santos Dumont, 3030
– Fortaleza/CE
ABL: 291 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 77



Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,
3.535 – Fortaleza/CE
ABL: 250 m²
Total de Lojas: 1
Início Operação: Dezembro/23



Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –
Recife/PE
ABL: 7.751 m²
Total de Lojas: 5
Vagas de Estacionamento: 296
Início Operação: Março/2023



Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de
Souza, 1.160 – Paulista/PE
ABL: 9.457 m²
Total de Lojas: 3
Vagas de Estacionamento: 280
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.



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