



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\$ 213,1 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 117,06

P/VP



0,85x

Dividendo por Cota



R\$ 0,35

Valor de Mercado



R\$ 182,0 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,02*

*Com base na última negociação em 06/10/2022

Número de Cotistas



69

Yield anualizado



4,20% a.a.

SPE Imobiliária: Atualmente, 7 dos 8 ativos operacionais são de titularidade da SPE Imobiliária, sociedade investida do Fundo. A expectativa é de que esses ativos sejam transferidos para o Fundo ainda no curso deste ano. Tal transferência se dará de maneira a preservar eventual direito a não incidência de ITBI, o que será definido com o desfecho da medida judicial proposta para tanto. 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 outubro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 960 mil, o que representa um crescimento de 6,2% em relação ao mês anterior. Tal incremento é resultado da combinação das inaugurações da Normatel (*home center*), no Maraponga 2, e do restaurante no Eusébio, com o reajuste anual aplicado aos contratos com aniversário no mês de setembro (22,9% dos contratos foram reajustados no período). Considerando as locações realizadas no período, a taxa de ocupação física do portfólio está em 90%.

As despesas totalizaram R\$ 180 mil em outubro de 2022. Vale destacar, no entanto, que o resultado do período foi negativamente impactado por despesas não recorrentes, da ordem de R\$ 140 mil. Tais despesas, em grande medida, dizem respeito a carências relacionados às recentes locações realizadas (R\$ 115 mil); custos relacionados às lojas vagas, tais como IPTU e condomínio, que somam R\$ 18 mil; e custos atrelados ao desenvolvimento dos ativos (R\$ 7 mil), que tendem a se reduzir com a maior ocupação dos imóveis ao longo do tempo. Assim, o resultado operacional do mês de outubro foi de R\$ 780 mil, o que representa um crescimento de 4,9% em comparação com o mês anterior.

Rendimentos: Em 08 de novembro, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 0,35 por cota, a serem pagos aos cotistas em 16 de novembro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,35% e um *yield* anualizado de 4,20%. Esse rendimento tem como base os lucros distribuídos pela SPE Imobiliária para o Fundo, em 21 de outubro, no valor de R\$ 668,9 mil, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo de cerca de R\$ 25,7 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. Em agosto, mês em que 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 encontra em fase de maturação e, adicionalmente, que o Fundo ainda possui empreendimentos na fase de desenvolvimento.



Gestão Comercial: Durante o mês de setembro foi inaugurada no Maraponga 2 a loja da Normatel, importante *player* do ramo de *home center* e materiais de construção, com atuação estadual. A Petz, que atua nacionalmente no segmento de *pet center*, tomou posse do imóvel e tem inauguração prevista para dezembro.

Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês de setembro foi de 90%. Vale destacar que a vacância do portfólio está concentrada no Eusébio e no Francisco Sá, que foram os dois últimos ativos inaugurados, antes da inauguração do Maraponga 2.

A evolução positiva de novas inaugurações e ocupação de lojas vagas avançou. Em outubro foram celebradas quatro novas locações no Eusébio, evidenciando a evolução satisfatória dos esforços comerciais. Além disso, em 14/10 foi inaugurada a Petz no Sargento Hermínio. É importante ressaltar que essas novas locações e inaugurações terão impactos operacionais no mês subsequente, em novembro.

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 deverá ser reduzida, aumentando, assim, a rentabilidade do portfólio.

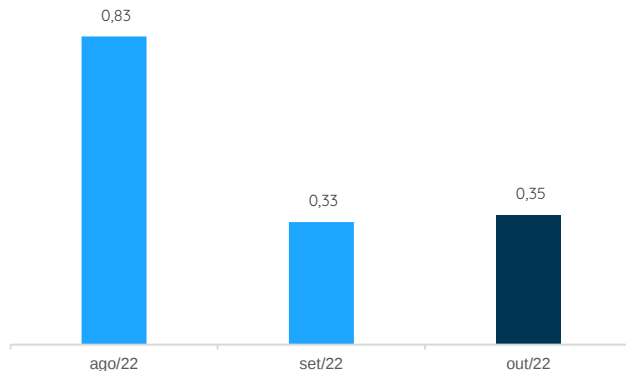
Ativos em Desenvolvimento: Com a inauguração do Maraponga 2, o Fundo passa a ter somente os ativos Treze de Maio, Sargento Hermínio 2 e Washington Soares em desenvolvimento.

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 de inauguração é no segundo semestre de 2023.

Assembleia Geral Extraordinária: No dia 25 de outubro de 2022 foi convocada uma AGE para a aprovação da contratação da JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda. como Operador Imobiliário do fundo, e também para a aprovação 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. A divulgação do resultado da AGE ocorrerá no dia 14 de novembro de 2022.

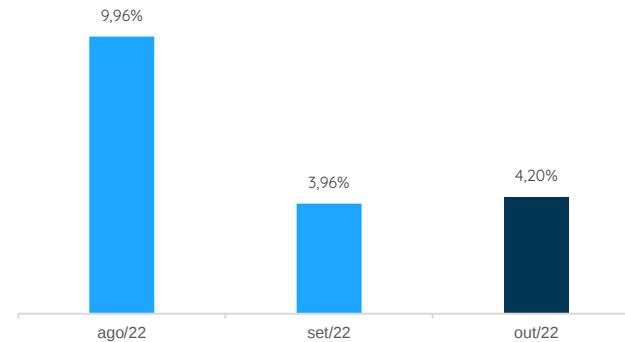


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



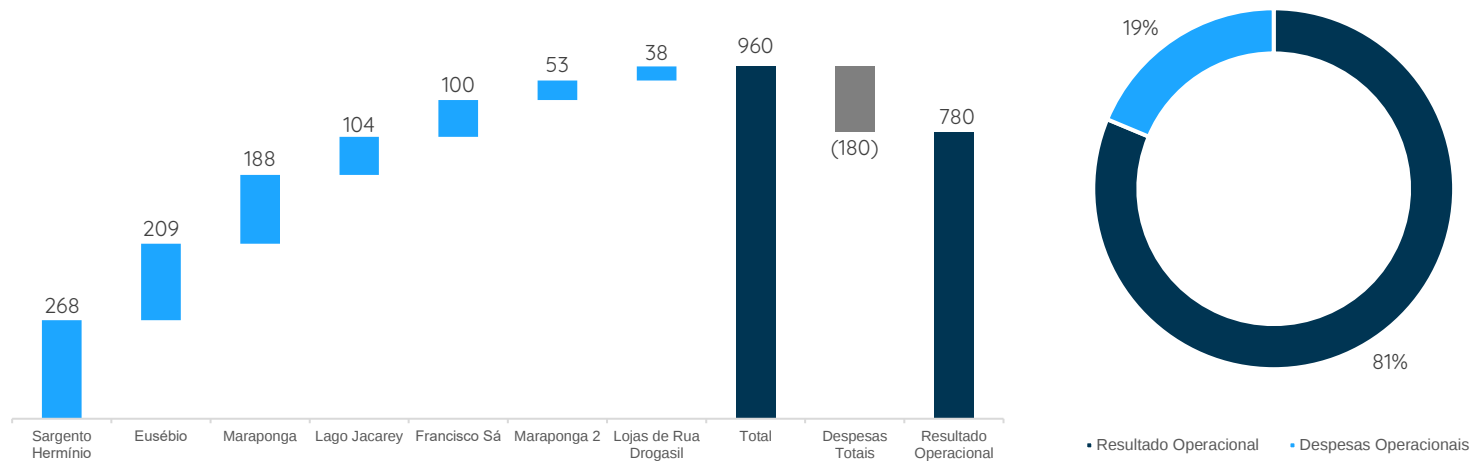
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 08 de novembro de 2022, o Fundo realizará em 16 de novembro o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,35 por cota. Esse rendimento está baseado nos lucros distribuídos pela SPE Imobiliária, deduzidos das despesas do Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



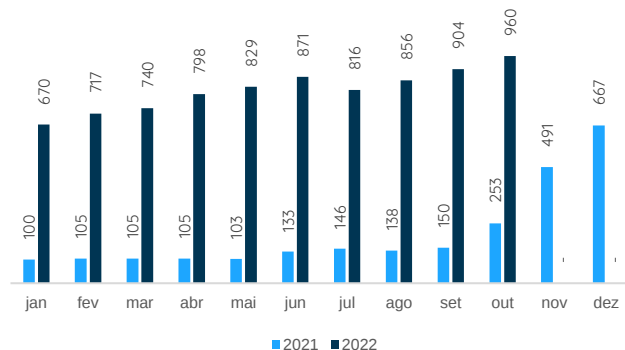
O rendimento de R\$ 0,35 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,35%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 4,20%.

Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



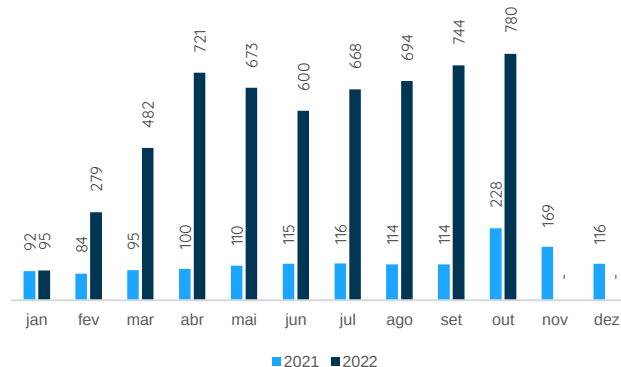
Em outubro de 2022, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 780 mil, representando uma margem de 81% sobre as receitas operacionais totais dos ativos da SPE.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de outubro de 2022 foram de R\$ 960 mil, crescimento de 6,2% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano as receitas totalizaram R\$ 8,2 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 180 mil em outubro, valor 11,9% maior em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2,4 milhões.

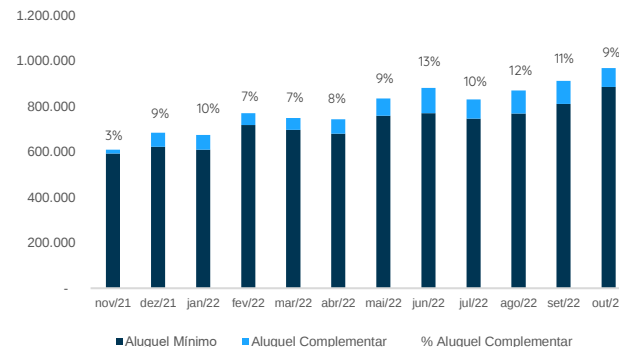
Resultado Operacional (R\$ mil)*



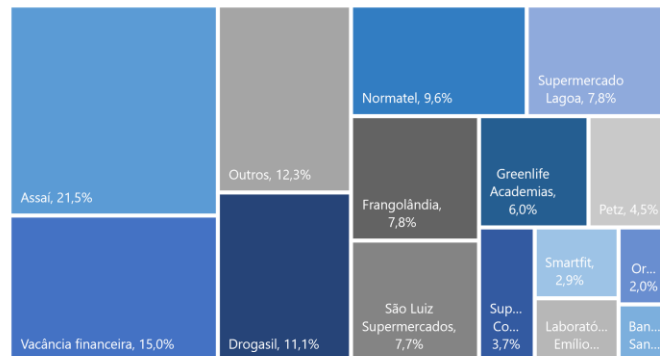
Em outubro de 2022, o resultado operacional foi de R\$ 780 mil, aumento de 4,9% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 5,7 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em outubro de 2022, as receitas de aluguel complementar representaram 9% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Normatel, Supermercado Lagoa e Supermercado Lagoa) representam 57,8% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 15,0%, e a taxa de ocupação física em 90%.
- **Receitas por Ativo:** Sargento Hermínio, Eusébio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 70% das receitas operacionais totais.

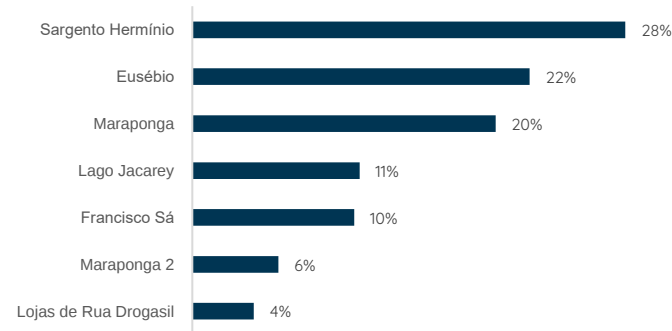
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



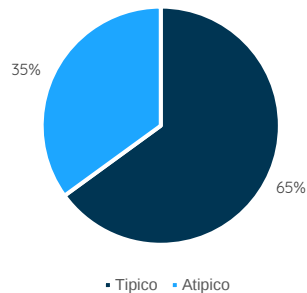
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



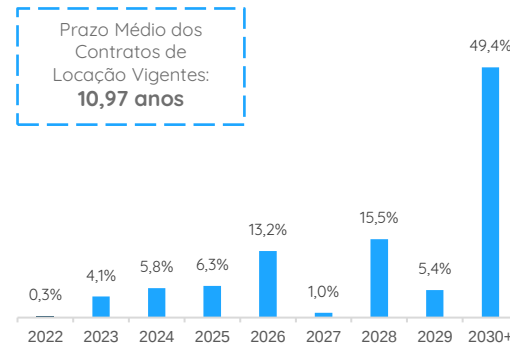
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



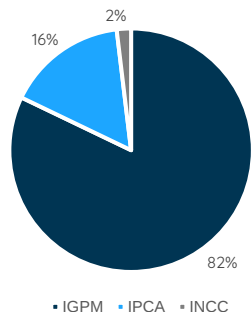
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



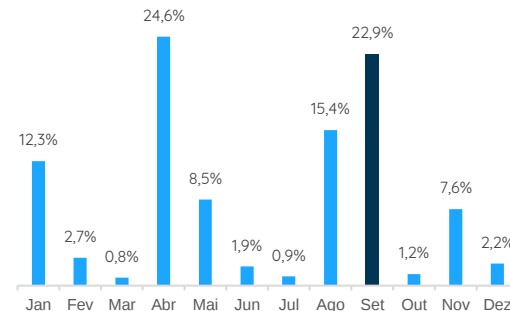
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



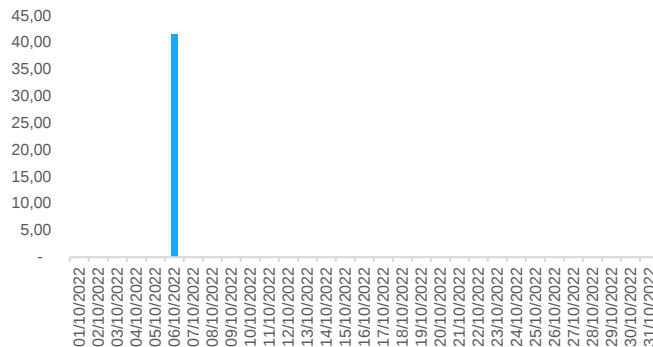
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



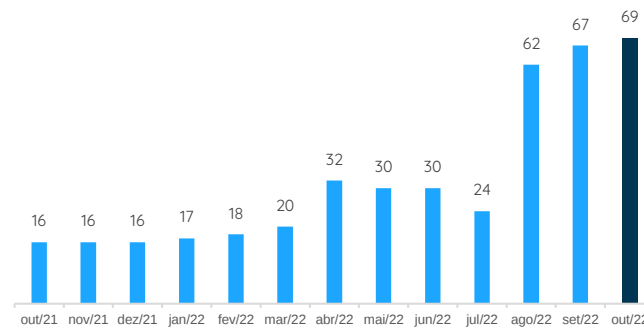
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 31 de outubro de 2022, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,02 por cota**.

As cotas foram negociadas em 5% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 41,51 mil.

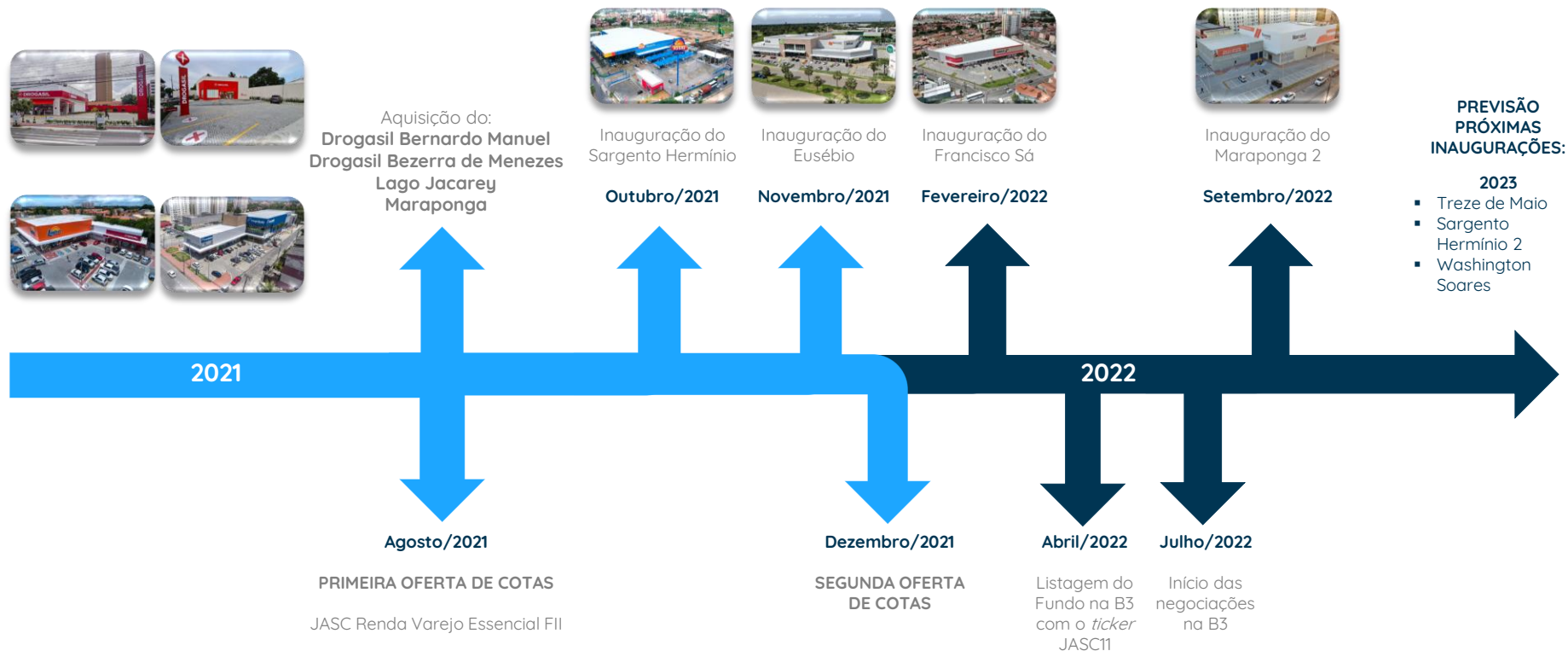
Evolução do Número de Cotistas



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

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Sargento Hermínio	15.357	36%	100%	4	28%	Em operação
Eusébio	7.599	18%	100%	18	22%	Em operação
Maraponga	5.771	14%	100%	9	20%	Em operação
Lago Jacarey	2.187	5%	100%	3	11%	Em operação
Francisco Sá	4.265	10%	100%	8	10%	Em operação
Maraponga 2	2.229	5%	100%	2	6%	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	42.625	100%		46	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



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