



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\$ 117,07

P/VP



0,86x

Dividendo por Cota



R\$ 0,35

Valor de Mercado



R\$ 183,8 MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 101,00*

*Com base na última negociação em 10/11/2022

Número de Cotistas



69

Yield anualizado



4,16% a.a.

SPE Imobiliária: Em 30 de novembro de 2022, após decisão negativa do TJ em relação à medida judicial interposta pelo Fundo pleiteando a isenção do ITBI na transferência dos ativos da SPE para o Fundo, foi deliberada a liquidação da SPE. Com isso, a partir de dezembro os ativos passam a ser detidos diretamente pelo Fundo. O Fundo recolheu R\$ 2,3 milhões de ITBI em decorrência da liquidação da SPE.

Desempenho Operacional dos Ativos da SPE: Em novembro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.036 mil, o que representa um crescimento de 8% em relação ao mês anterior. Tal incremento é resultado da combinação das locações de três lojas no Eusébio, com o reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de outubro (1,1% dos contratos foram reajustados no período). Considerando as locações realizadas no período, a taxa de ocupação física do portfólio subiu para 94%.

As despesas totalizaram R\$ 236 mil em novembro de 2022. Vale destacar, no entanto, que o resultado do período foi negativamente impactado por despesas não recorrentes, da ordem de R\$ 190 mil. Tais despesas, em grande medida, dizem respeito a carências relacionados às recentes locações realizadas (R\$ 119 mil); custos relacionados às lojas vagas, tais como IPTU e condomínio, que somam R\$ 14 mil; e custos atrelados ao desenvolvimento dos ativos (R\$ 57 mil), que tendem a se reduzir com a maior ocupação dos imóveis ao longo do tempo. Assim, o resultado operacional do mês de novembro foi de R\$ 800 mil, o que representa um crescimento de 2,5% em comparação com o mês anterior.

Rendimentos: Em 07 de dezembro, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo no valor de R\$ 0,35 por cota, a serem pagos aos cotistas em 14 de dezembro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,35% e um *yield* anualizado de 4,16%. Esse rendimento tem como base os lucros distribuídos pela SPE Imobiliária para o Fundo em 24 de novembro, deduzidos das despesas acumuladas do Fundo de cerca de R\$ 57 mil. 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 outubro houve três novas locações no Eusébio, com destaque para a entrada da Academia Max Forma, importante *player* regional do ramo de academias. Os outros dois inquilinos atuam no setor de construção civil e de alimentação.

Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo ao final do mês de outubro subiu para 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 novembro 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 dezembro.

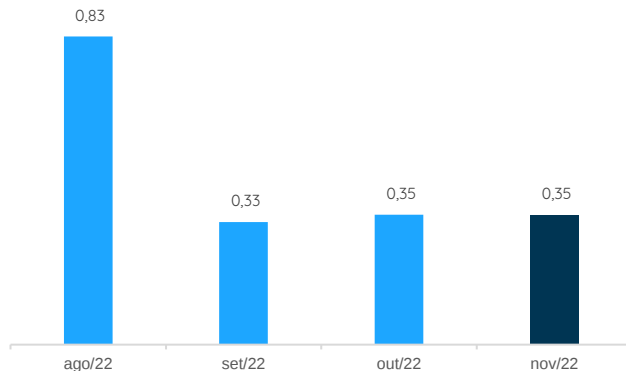
Ativos em Desenvolvimento: Atualmente o Fundo possui três ativos em desenvolvimento, sendo eles o Treze de Maio, o Sargento Herminio 2 e o Washington Soares.

Com relação ao ativo Treze de Maio, a previsão de inauguração é para o primeiro semestre de 2023, enquanto os empreendimentos Sargento Herminio 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 Herminio 2. O período para o exercício do direito de preferência se encerrou no dia 2 de dezembro, e a primeira liquidação desta oferta acontecerá no dia 14 de dezembro.

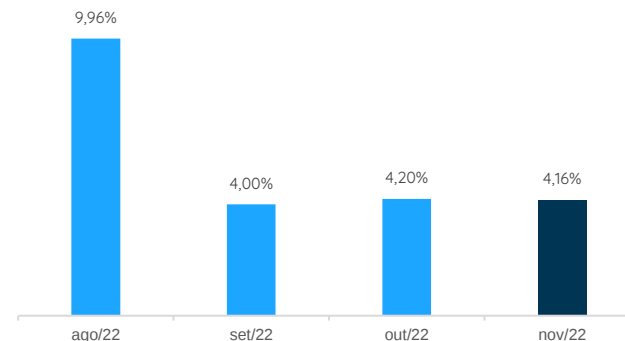


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)

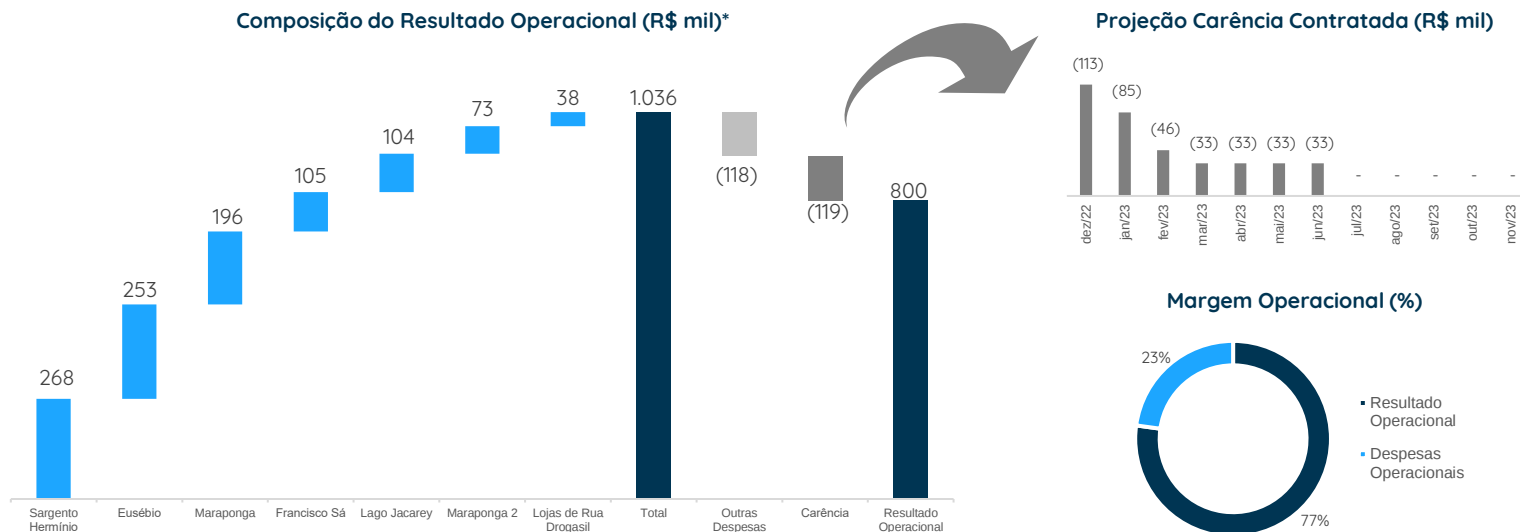


Conforme [Comunicado](#), divulgado em 07 de dezembro de 2022, o Fundo realizará em 14 de dezembro o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,35 por cota. Esse rendimento está baseado nos lucros distribuídos pela SPE Imobiliária, deduzidos das despesas do Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



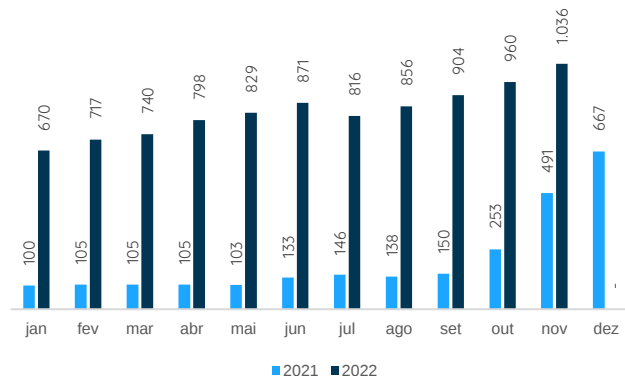
O rendimento de R\$ 0,35 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,35%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 4,16%.



Em novembro de 2022, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 800 mil, representando uma margem de 77% sobre as receitas operacionais totais dos ativos da SPE.

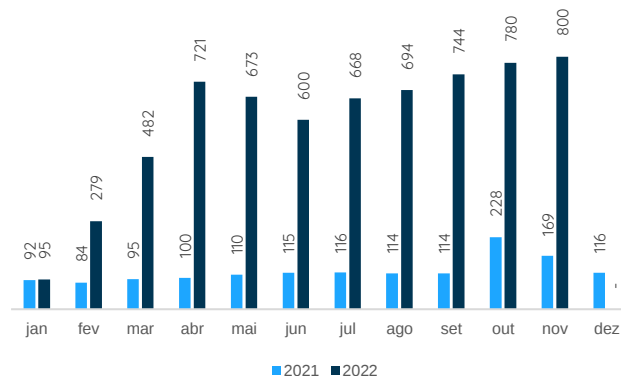
Vale destacar que as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$119 mil no mês de novembro, no entanto, tais carências têm uma curva acentuada de redução conforme detalhado no gráfico acima, o que irá impactar positivamente o resultado operacional do fundo.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de novembro de 2022 foram de R\$ 1.036 mil, crescimento de 8% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano as receitas totalizaram R\$ 9,2 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 236,5 mil em novembro, valor 31,7% maior em relação ao mês anterior. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2,66 milhões.

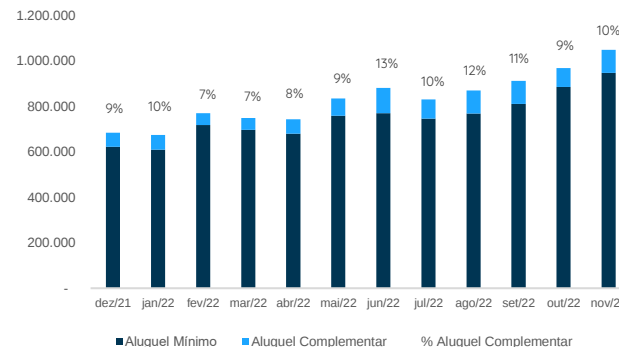
Resultado Operacional (R\$ mil)*



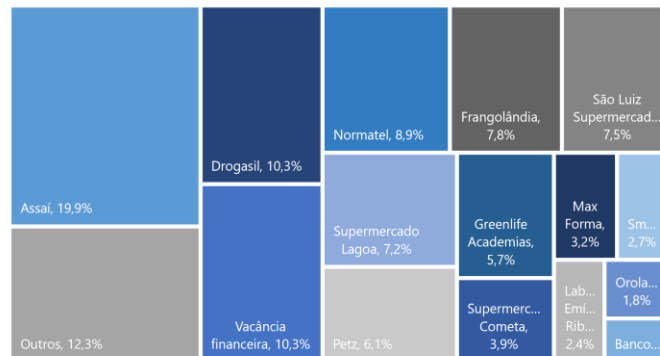
Em novembro de 2022, o resultado operacional foi de R\$ 800 mil, aumento de 2,5% em comparação com o mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 6,5 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em novembro de 2022, as receitas de aluguel complementar representaram 10% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Normatel, Supermercado Lagoa e Petz) representam 52,4% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 10,3%, e a taxa de ocupação física em 94%.
- **Receitas por Ativo:** Sargento Hermínio, Eusébio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 69% das receitas operacionais totais.

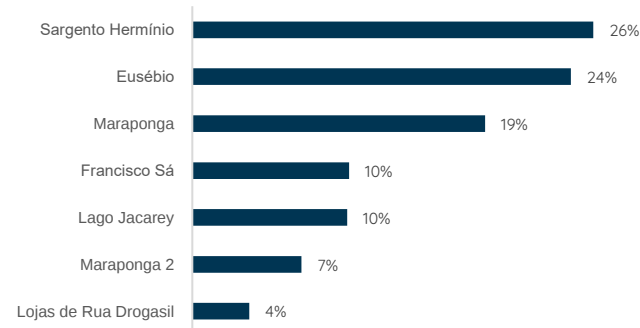
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



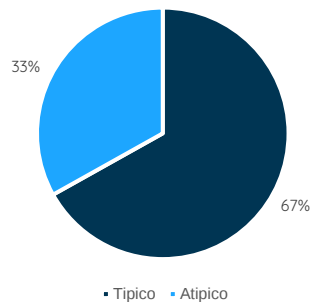
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



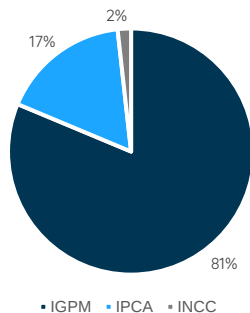
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



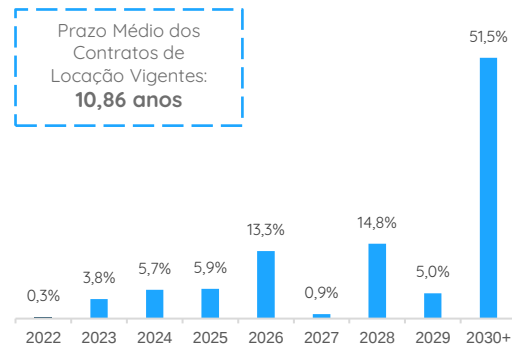
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



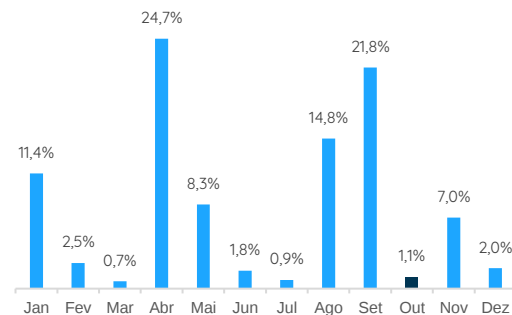
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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



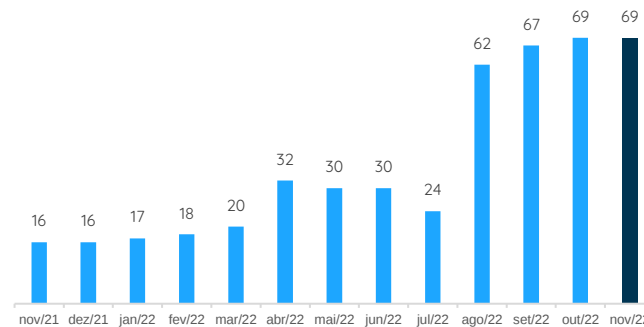
Volume Negociado (R\$ mil)



Em 30 de novembro de 2022, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 101,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 10% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 200,81 mil.

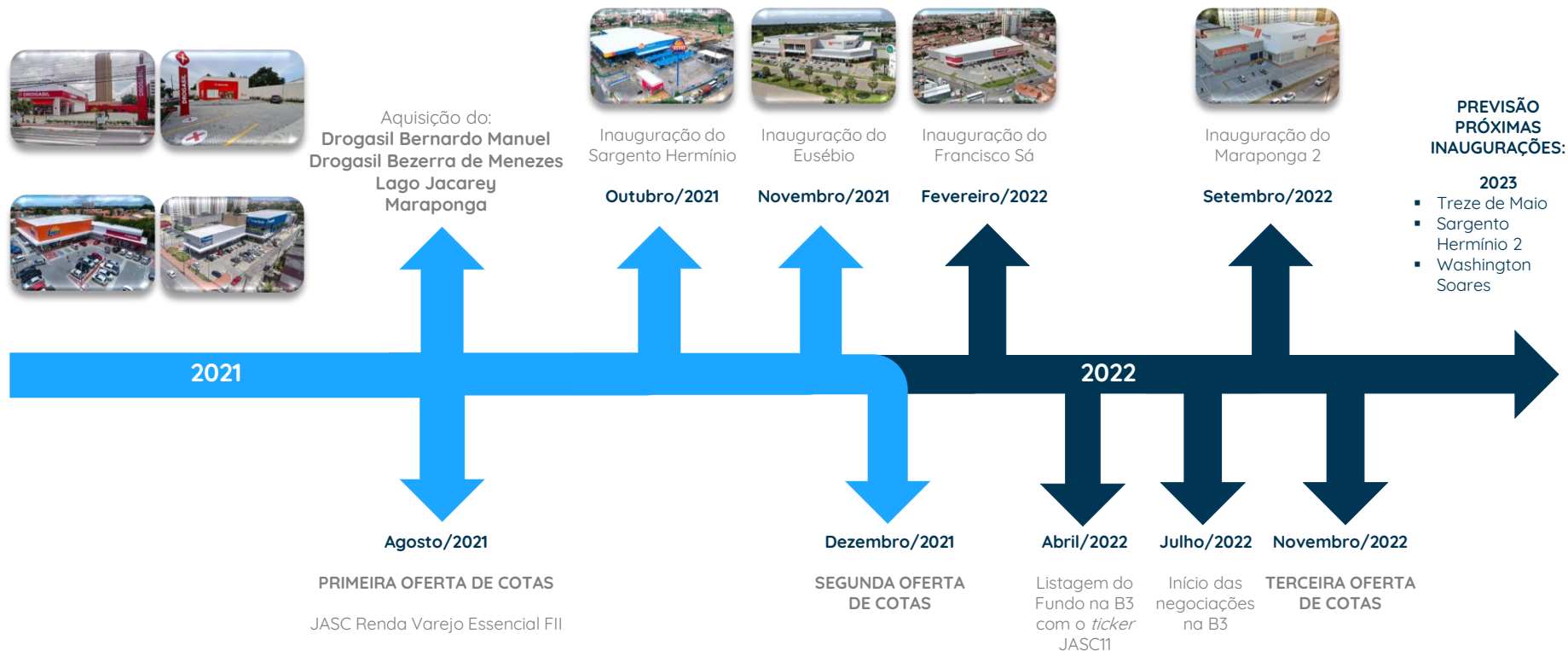
Evolução do Número de Cotistas



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
Sargento Hermínio	11.175	28%	100%	4	26%	Em operação
Eusébio	7.794	19%	100%	21	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%		49	100%	







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