



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 2.716.375 cotas



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 Fundo



Prazo de duração Indeterminado



**ACESSE O
SITE**



**CADASTRE-SE
NO MAILING**



**FALE COM
O RI**



**ACESSE O
REGULAMENTO**

Patrimônio Líquido
Ajustado



R\$ 279,3 MM

Valor Patrimonial da Cota
Ajustada



R\$ 102,84 *

P/VP



0,97x

Dividendo por Cota



R\$ 0,55

Valor de Mercado



R\$ 271,6MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

*Com base na última negociação em
12/05/2023

Número de Cotistas



74

Yield anualizado



6,6% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$ mil *	mai/23	abr/23	Var (%)	mai/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	1.409	1.266	11,3%	829	69,9%	5.989	3.753	59,6%
Despesas Operacionais	(182)	(193)	-6,0%	(156)	16,3%	(1.109)	(1.505)	-26,3%
Resultado Operacional	1.227	1.073	14,4%	673	82,4%	4.880	2.249	117,0%
Resultado Financeiro Líquido	401	206	94,8%	-	0,0%	746	-	0,0%
Outras Receitas	435	-	-	-		435	-	-
Despesas do Fundo	(74)	(19)	292,2%	(72)	2,4%	(271)	(216)	25,3%
Lucro caixa do Período	1.990	1.260	57,9%	601	231,2%	5.790	2.032	184,9%
Resultado acumulado ²	(496)	14		(601)		507	-	
Resultado Distribuído	1.494	1.274		-		5.283	-	
# de cotas (# mil)	2.716	2.547						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,55	0,50	10,0%	-	0,0%			

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 maio de 2023 era de R\$ 507 mil.

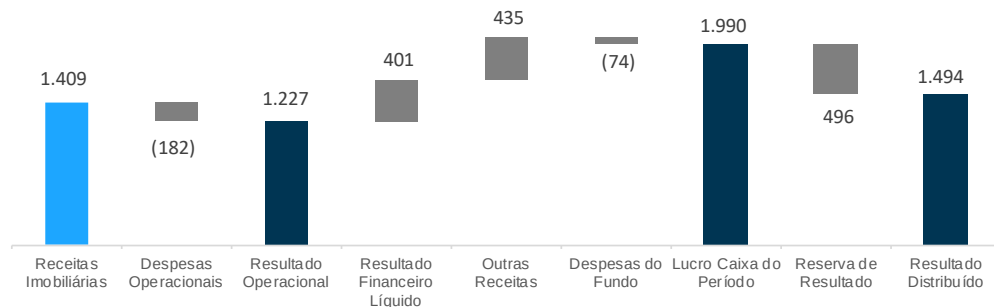
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

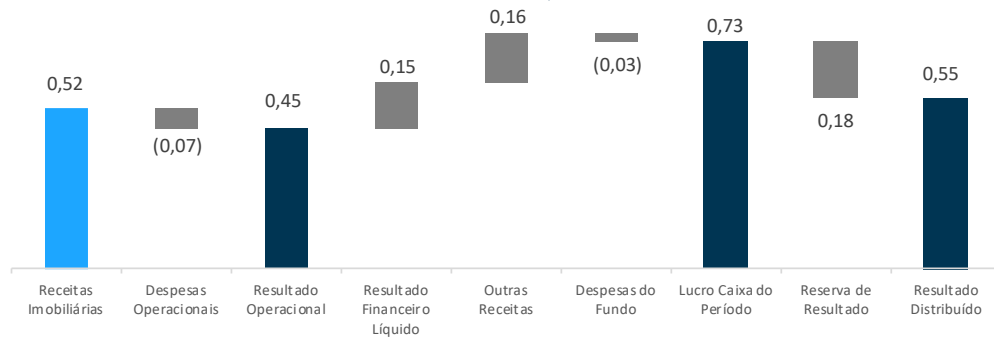


Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de maio de 2023 é de R\$ 1.494 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

Construção do Rendimento por Cota (R\$/cota)*



Considerando a existência de 2.716.375 cotas, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de maio de 2023 é equivalente a R\$ 0,55 por cota.

Receitas imobiliárias: Em maio, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.409 mil, representando um crescimento de 11,3% em relação ao mês anterior. Tal crescimento é resultado da combinação da cobrança do aluguel integral dos ativos Paulista e Caxangá, ambos para o Grupo Mateus, do incremento dos aluguéis complementares e do reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de abril (18,2% dos contratos foram reajustados no período). Já em relação a maio de 2022, as receitas tiveram um crescimento de 69,9%. No acumulado de 2023, as receitas cresceram 59,6% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas totalizaram R\$ 182 mil em maio, representando uma queda de 6,0% em relação ao mês anterior. Dessas despesas, cerca de R\$ 46 mil decorreram de carências relacionados às locações recentes, que devem diminuir drasticamente nos próximos meses (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 26,3% em relação ao ano anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional em maio foi de R\$ 1.227 mil, representando um crescimento de 14,4% em relação ao mês anterior e um crescimento de 82,4% em relação a maio de 2022. No acumulado de 2023, o resultado operacional apresentou um crescimento de 117,0% em relação ao ano anterior. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto da conclusão dos novos investimentos, aliada ao término das despesas não recorrentes, devem impactar positivamente o resultado operacional do Fundo.

Resultado financeiro líquido e Despesas do fundo: O resultado financeiro no mês de maio foi de R\$ 401 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo que será empregado na conclusão das aquisições dos ativos para o Grupo Mateus, bem como na conclusão das obras dos ativos que ainda estão em desenvolvimento. Além do resultado financeiro, o mês de maio apresentou uma receita não recorrente de R\$435 mil referente ao estorno de despesas relacionadas a taxa de desenvolvimento. Esse estorno foi motivado pela reclassificação contábil dessas despesas, que passaram a ser tratadas como investimento. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 74 mil, incluídas as taxas de administração, de gestão, e as taxas CVM.

Rendimentos: Em 07 de junho foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,55 por cota, a serem pagos aos cotistas em 15 de junho. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,55% e um *yield* anualizado de 6,6%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 2.716.375 cotas existentes em maio de 2023.



Gestão Comercial: Durante o mês maio houve duas novas locações nos ativos que integram o portfólio do Fundo, com a entrada de um inquilino que atua no setor de serviços de beleza e estética no Eusébio, e de um inquilino que atua no ramo de concessionária de veículos (showroom) no Sargento Hermínio, sendo esta uma locação temporária. Além disso, houve uma desocupação no Eusébio, de forma que o pagamento do aluguel proporcional até a data de rescisão e da multa rescisória terão efeito caixa apenas no mês seguinte. 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 de maio, ficou em 96,7%. 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.

Ademais, em maio houve a inauguração da Drogasil no Treze de Maio, e ao final do mês o Fundo assinou com a Drogasil um contrato de locação no ativo Paulista.

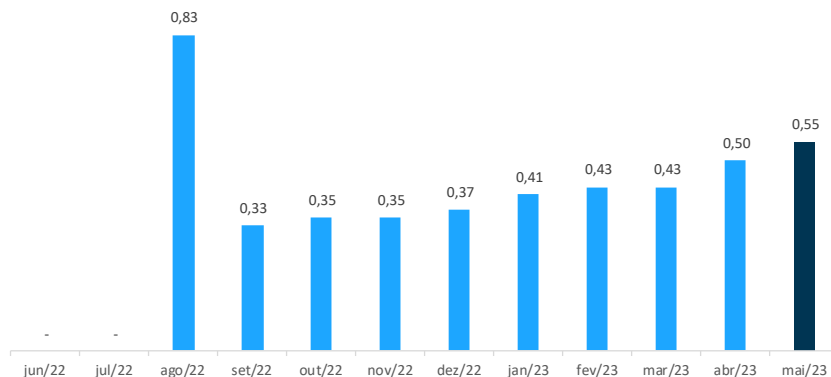
Ativos em Desenvolvimento: Atualmente os dois ativos em desenvolvimento no portfólio do Fundo são o Sargento Hermínio 2 e o Washington Soares, ambos com previsão de inauguração no segundo semestre de 2023.

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.

No dia 1 de junho foram lavradas as escrituras de ambos os ativos, e como consequência, foi realizado o pagamento do saldo do preço no montante de R\$ 11,5 milhões.

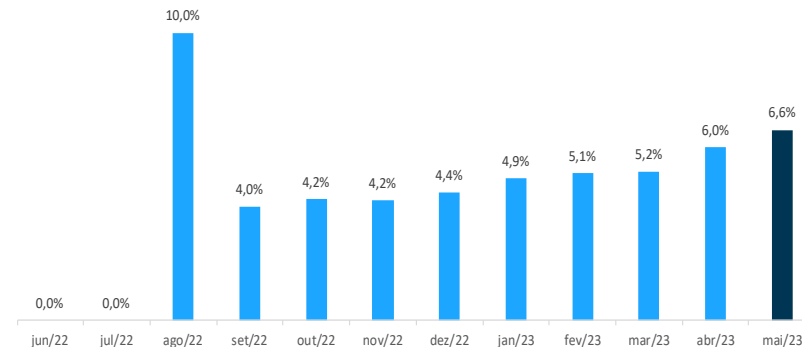


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 07 de junho de 2023, o Fundo realizará, em 15 de junho, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,55 por cota.

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



O rendimento de R\$ 0,55 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,55%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 6,6%.

Resultado Potencial dos Ativos Operacionais

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$	Consolidado = (A) + (B)*	Ativos Operacionais (A)	Ativos em Des. (B)	Ativos Op. Ajustados
Receita Imobiliária Potencial	1.519.491	1.519.491	-	1.519.491
Vacância financeira (1)	(110.923)	(110.923)	-	-
Receita Imobiliária	1.408.568	1.408.568	-	1.519.491
Efeito Sargento Hermínio (2)	-	-	-	145.000
Carência e Descontos (3)	(45.598)	(45.598)	-	-
Receita Efetiva	1.362.970	1.362.970	-	1.664.491
Despesas Operacionais	(135.922)	(135.922)	-	(83.225)
Resultado Operacional	1.227.049	1.227.049	-	1.581.267
Resultado financeiro	400.983	-	400.983	-
Outras receitas	435.319	435.319	-	-
Despesas do Fundo	(73.805)	(53.962)	(19.843)	(165.506)
Reserva de Resultado	(495.540)	(362.314)	(133.226)	-
Resultado Distribuído	1.494.006	1.246.092	247.914	1.415.760
Capital Investido	271.637.500	198.607.514	73.029.986	198.607.514
Rentabilidade (%)	6,6%	7,5%	4,1%	8,6%
Rentabilidade Nominal (R\$)	0,55			0,71

Para se ter clareza da rentabilidade dos ativos desenvolvidos pelo Fundo, é importante, em primeiro lugar, separar o capital atrelado aos ativos operacionais do capital atrelado aos ativos que ainda se encontram em desenvolvimento.

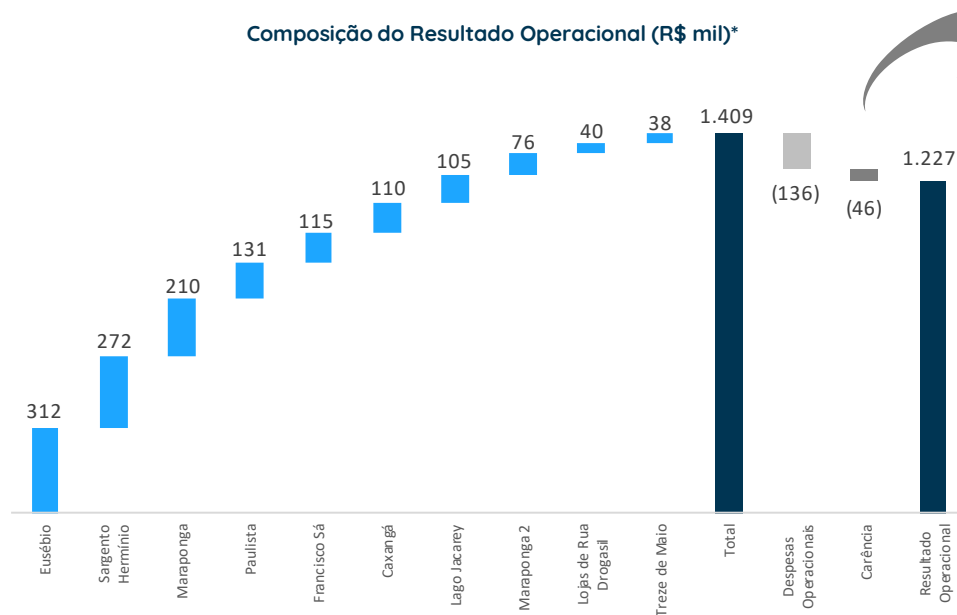
Além disso, partindo do resultado corrente dos ativos operacionais, alguns ajustes precisam ser realizados para que se possa ter clareza quanto a rentabilidade potencial desses ativos. Tais ajustes são descritos a seguir:

1) Vacância: 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 da vacância atual resultará em incremento de receita para o Fundo.

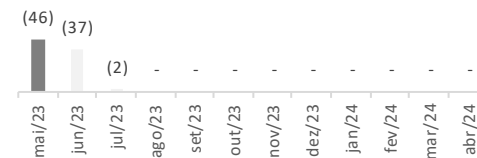
2) Efeito Sargento Hermínio: No negócio realizado no ativo Sargento Hermínio, o locatário construiu, com recursos próprios, o prédio, o qual, após o decurso do prazo de locação, será incorporado ao patrimônio do Fundo. Em contrapartida, durante esse mesmo período, a real rentabilidade do ativo é representada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

3) Despesas não Recorrentes: Com a maturação dos ativos, os descontos, carências e taxas de desenvolvimento serão eliminados.

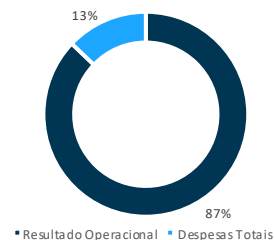
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



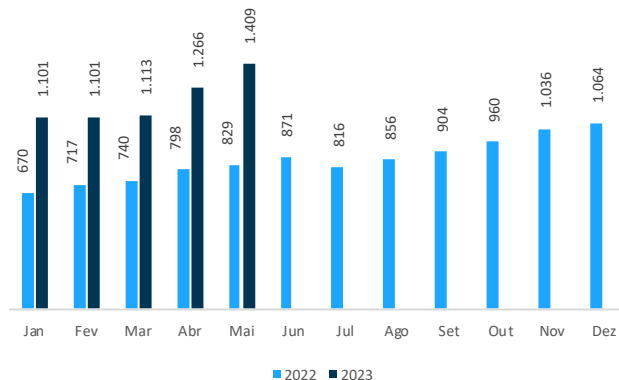
Margem Operacional (%)



Em maio de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 1.227 mil, representando uma margem de 87% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

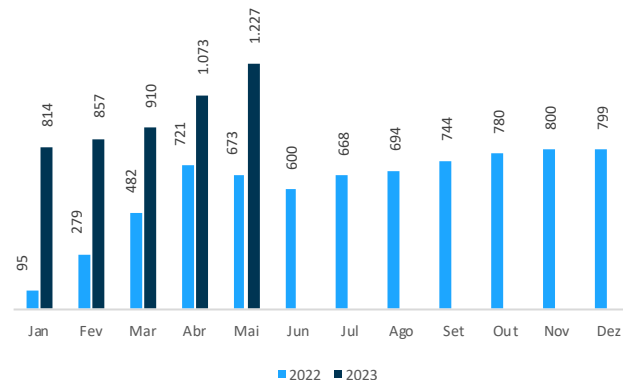
Já as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 46 mil em maio. Porém, conforme detalhado no gráfico acima, grande parte dessas carências terminam em junho, de modo que a partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade desses aluguéis.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de maio de 2023 foram de R\$ 1.409 mil, representando um crescimento de 11,3% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, as receitas totalizaram R\$ 5,9 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 181 mil, valor 6,0% menor em relação a abril de 2023. No acumulado do ano totalizaram R\$ 1.109 mil.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



Em maio de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 1.227 mil, um crescimento de 14,4% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 4,8 milhões.

Detalhamento da Receita dos Ativos

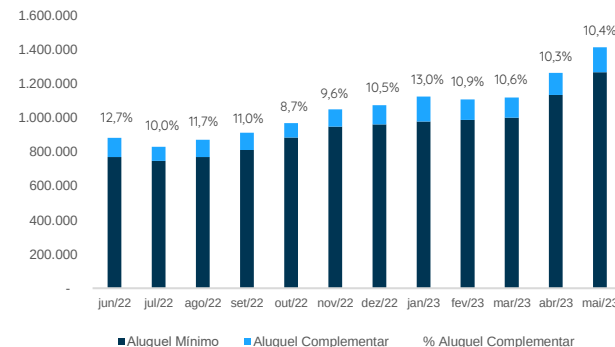
JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

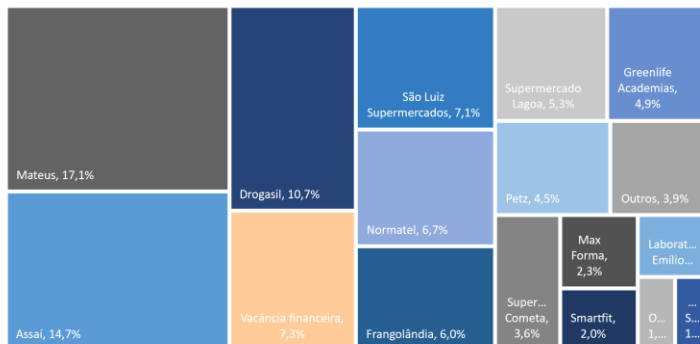


- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em maio de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 10,4% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Assaí, Drogasil, São Luiz Supermercados e Normatel) representam 56,3% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 7,3%, e a taxa de ocupação física em 96,7%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 56,3% das receitas operacionais totais.

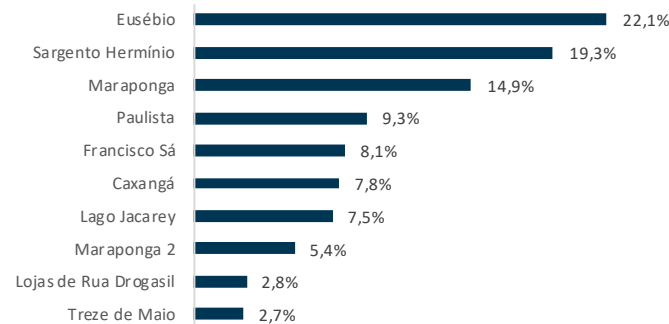
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



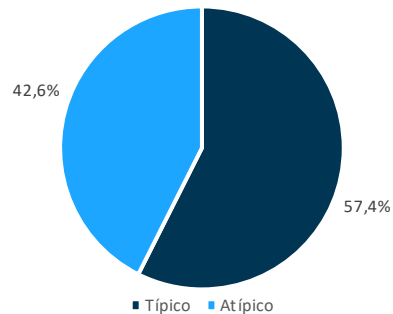
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



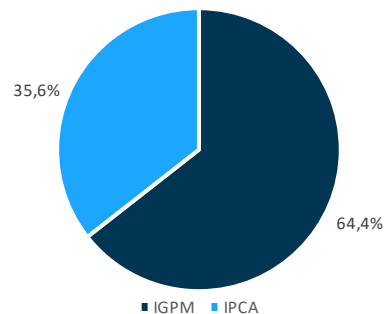
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



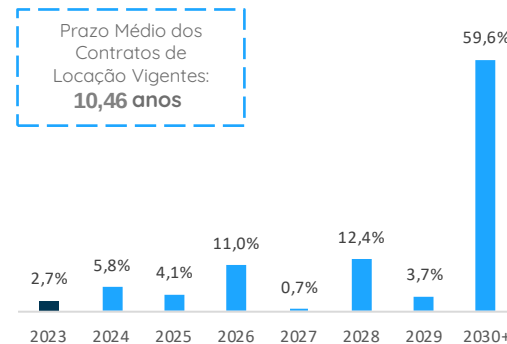
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



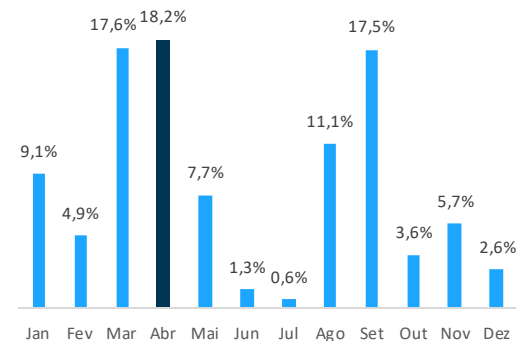
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

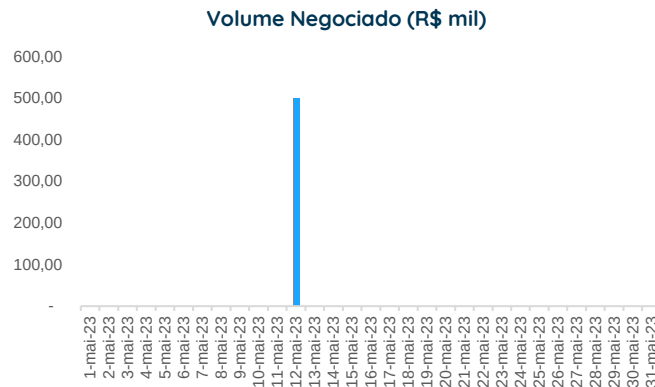


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

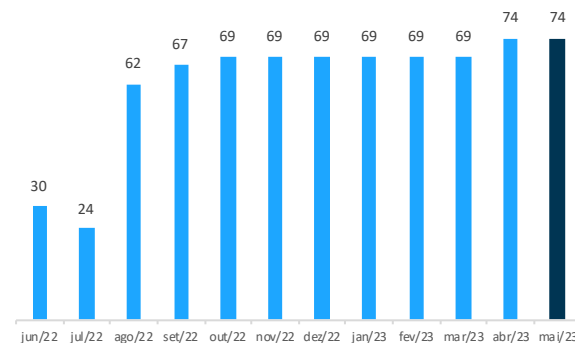




Em 31 de maio de 2023, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,00 por cota**.

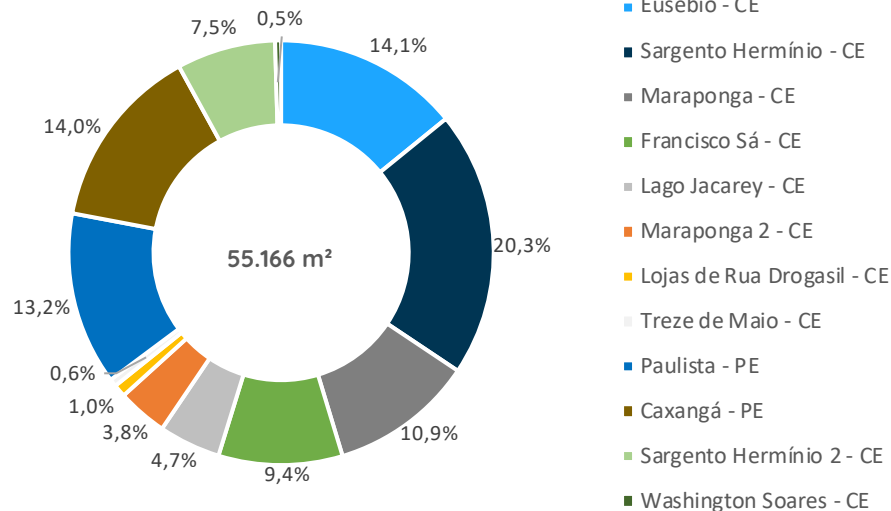
As cotas foram negociadas em 5% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 500 mil.

Evolução do Número de Cotistas

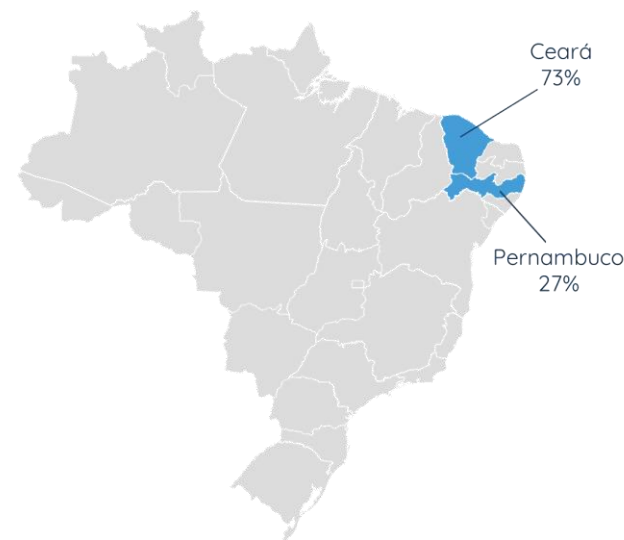


O Fundo encerrou o mês de maio de 2023 com **74 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)

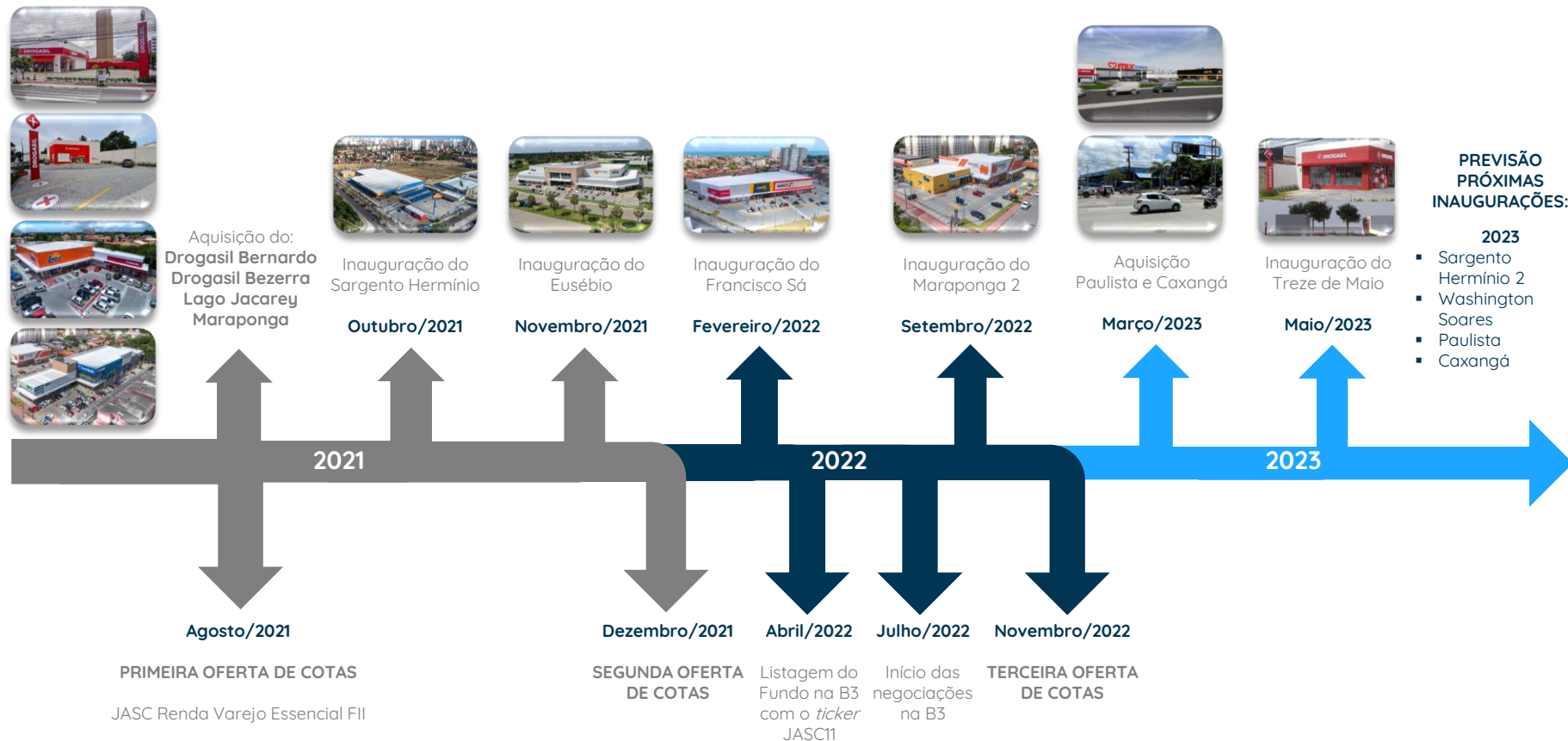


ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	14,1%	100%	25	22,1%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	20,3%	100%	5	19,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	10,9%	100%	9	14,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	9,4%	100%	7	8,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	4,7%	100%	3	7,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	3,8%	100%	2	5,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	1,0%	100%	2	2,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,6%	100%	1	2,7%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	7.272	13,2%	100%	1	9,3%	Paulista - PE	Em retrofit
Caxangá	7.751	14,0%	100%	1	7,8%	Recife - PE	Em retrofit
Sargento Hermínio 2	4.147	7,5%	100%	-	-	Fortaleza - CE	Em desenvolvimento
Washington Soares	250	0,5%	100%	-	-	Fortaleza - CE	Em desenvolvimento
TOTAL	55.166	100,0%		56	100,0%		





Descrição do Portfólio - Concluídos

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



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



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: 7.794 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 200
Início Operação: Novembro/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 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 - Concluídos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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



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

Descrição do Portfólio – Em obras

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de Souza, 1.160 – Paulista/PE

ABL: 7.272 m²

Total de Lojas: 12

Vagas de Estacionamento: 243

Início Operação: Março/2023



Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 – Recife/PE

ABL: 7.751 m²

Total de Lojas: 5

Vagas de Estacionamento: 296

Início Operação: Março/2023



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



Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares, 3.535 – Fortaleza/CE

ABL: 250 m²

Previsão Operação: 2º 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