




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 Fundo ¹
	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\$ 190,3 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 101,41*

*Considerando cotas + recibos de cotas; considerando a nova avaliação dos ativos em 31/12/2022

P/VP



0,99x

Dividendo por Cota



R\$ 0,43

Valor de Mercado*



R\$ 189,5 MM

* Considerando cotas + recibos de cotas

Valor de Mercado da Cota



R\$ 101,00*

*Com base na última negociação em 13/02/2023

Número de Cotistas



69

Yield anualizado



5,11% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

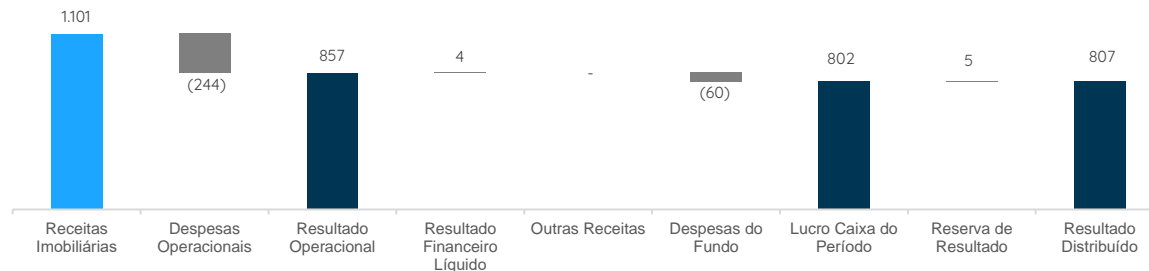
JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$ mil*	Fev/23	Jan/23	Var (%)	Fev/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	1.101	1.101	0%	716	53,6%	2.202	1.386	58,9%
Despesas Operacionais	(244)	(288)	-15,1%	(438)	-44,3%	(532)	(1.013)	-47,5%
Resultado Operacional	857	814	5,3%	279	207,6%	1.671	373	347,7%
Resultado Financeiro Líquido	4	8	-47,5%			13		
Outras Receitas	-	-	-			-		
Despesas do Fundo	(59)	(27)	123,4%			(86)		
Lucro Caixa do Período	802	795	0,8%			1.597		
Reserva de Resultado ²	5	(26)	N/A			(21)		
Resultado Distribuído	807	769	4,9%			1.576		
Número de Cotas + Recibos	1.876.375	1.876.375				1.876.375		
Resultado Distribuído por Cota (R\$/cota)	0,43	0,41				0,84		

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.

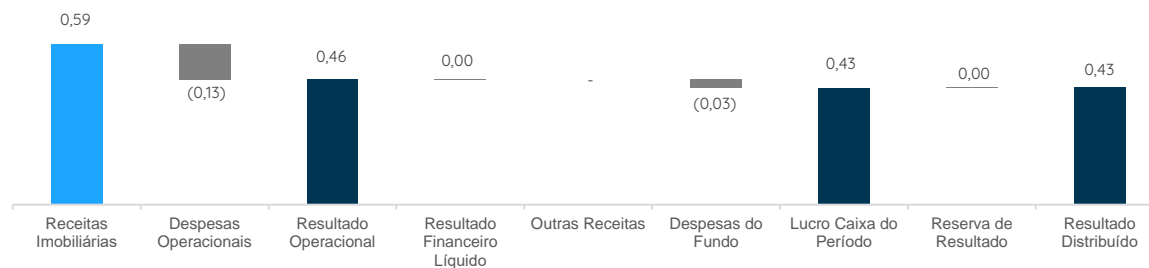
2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de resultado, cujo valor ao final de fevereiro de 2023 era de R\$ 21 mil.

Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de fevereiro de 2023 é de R\$ 807 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



Considerando a existência de 1.876.375 cotas e recibos de cotas, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de fevereiro de 2023 é equivalente a R\$ 0,43 por cota.

Receitas imobiliárias: Em fevereiro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.101 mil, mesmo valor que no mês anterior. Tal manutenção é resultado da combinação de uma nova locação no Eusébio, do reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de janeiro (11,5% dos contratos foram reajustados no período), e de uma pequena queda no aluguel complementar (vendas de janeiro vs. vendas de dezembro), resultado da sazonalidade do período.

Despesas operacionais: As despesas totalizaram R\$ 244 mil. No entanto, cerca de R\$ 169 mil se referem a despesas não recorrentes, das quais R\$ 102 mil foram relativos ao desenvolvimento dos ativos e R\$ 67 mil decorreram de carências relacionados às locações recentes (a projeção das despesas com carência nos próximos meses esta detalhada na página 10 deste relatório).

Resultado operacional: O resultado operacional foi de R\$ 857 mil, representando um crescimento de 5,3% em relação ao mês anterior, e um crescimento de 207,6% em relação a fevereiro de 2022. A expectativa é de que com a redução das carências, com o término das taxas de desenvolvimento e com a conclusão dos ativos ainda em construção, o resultado operacional do Fundo seja positivamente impactado.

Despesas do fundo: A despesa do Fundo totalizou, em fevereiro, R\$ 59,5 mil. Essa despesa ainda não considera as taxas de gestão e de consultoria imobiliária que se encontram em período de carência.

Rendimentos: Em 07 de março, foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,43 por cota, a serem pagos aos cotistas em 14 de março. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,43% e um *yield* anualizado de 5,11%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 1.876.375 cotas e recibos de cotas (emitidos no contexto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo) existentes em fevereiro de 2023.



Gestão Comercial: Durante o mês de janeiro houve uma nova locação no Eusébio, com a entrada de um inquilino que atua no setor de serviços para aparelhos celulares.

Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo, ao final do mês de janeiro, foi de 94,2%. 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 fevereiro 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 março de 2023.

Além disso, a Drogasil, que será locatária do ativo Treze de Maio, tomou posse do imóvel em 23/02/2023, de forma que o ativo já está em operação.

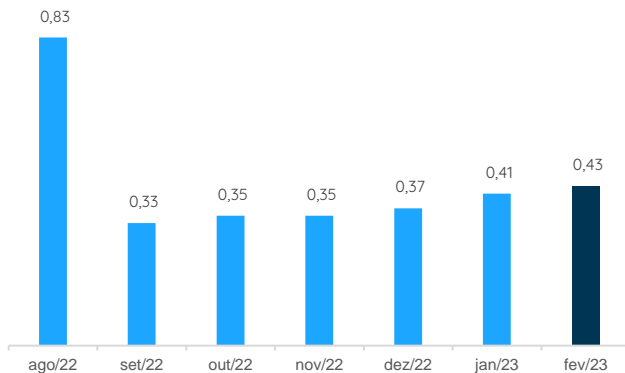
Ativos em Desenvolvimento: Com a posse da Drogasil no Treze de Maio, o Fundo possui dois ativos em desenvolvimento, o Sargento Hermínio 2 e o Washington Soares, ambos com previsão de inauguração no segundo semestre de 2023.

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 das obras 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. No dia 01 de março de 2023, após a data de referência deste relatório, houve a segunda liquidação dessa oferta com a integralização de cerca de R\$ 22,3 milhões, com a emissão de 222.500 recibos de cotas.

Avaliação dos Ativos: Em fevereiro foi concluída a avaliação do valor justo dos ativos imobiliários do portfólio do Fundo. Esses ativos foram avaliados pelas empresas CBRE e UHY Bendoraytes, no valor total de R\$ 192,5 milhões, e já está refletido no valor da cota patrimonial do Fundo.

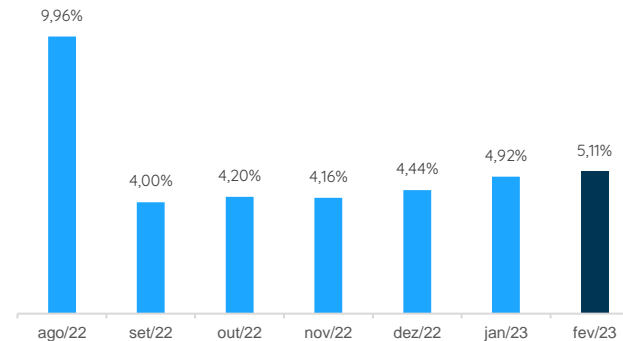


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 07 de março de 2023, o Fundo realizará, em 14 de março, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,43 por cota.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



O rendimento de R\$ 0,43 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,43%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 5,11%.

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	1.217.605	1.217.605	-	1.217.605
Vacância financeira (1)	(116.395)	(116.395)	-	-
Receita Imobiliária	1.101.210	1.101.210	-	1.217.605
Efeito Sargento Hermínio (2)	0	0	-	145.000
Carência e Descontos (3)	(66.522)	(66.522)	-	0
Receita Efetiva	1.034.688	1.034.688	-	1.362.605
Despesas Operacionais (3)	(177.682)	(177.682)	-	(68.130)
Resultado Operacional	857.006	857.006	-	1.294.475
Resultado financeiro	4.450	3.376	674	-
Despesas do Fundo (4)	(59.535)	(50.523)	(9.013)	(136.551)
Reserva de Resultado	4.921	4.176	745	-
Resultado Distribuído	806.841	814.435	(7.594)	1.157.924
Capital Investido	187.637.500	159.232.719	28.404.781	159.232.719
Rentabilidade (%)	5,2%	6,1%	-0,3%	8,7%
Rentabilidade Nominal (R\$)	0,43			0,73

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:

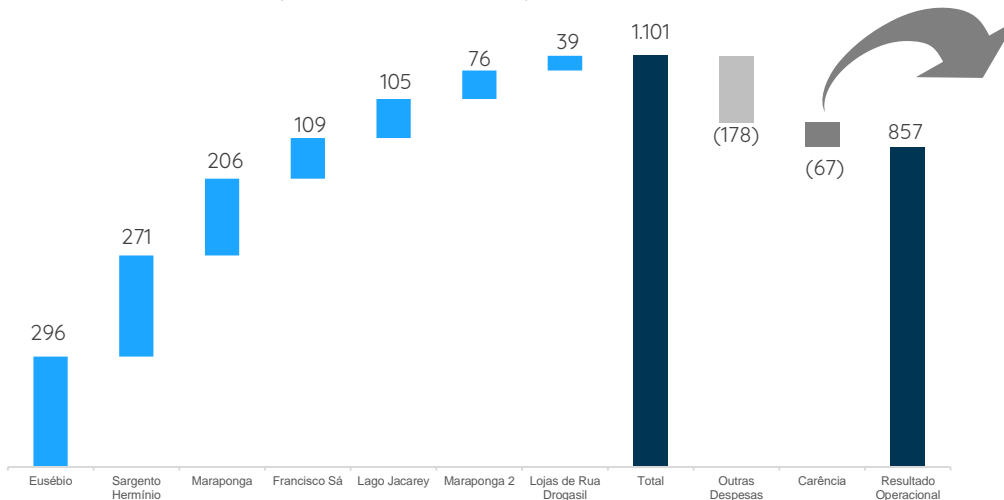
1) Vacância: Considerando as características dos ativos do portfólio, a tendência é de que a vacância seja zero ou próxima de zero. Assim, com a maturação dos ativos, a eliminação da vacância atual resultará em incremento de receita para o Fundo.

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.

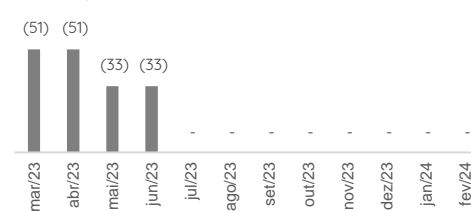
3) Despesas não Recorrentes: Com a maturação dos ativos, os descontos, carências e taxas de desenvolvimento serão eliminados.

4) Taxas de Gestão e Consultoria Imobiliária: tais taxas, que hoje se encontram em período de carência, passarão a ser cobradas, o que representa um aumento das despesas do Fundo.

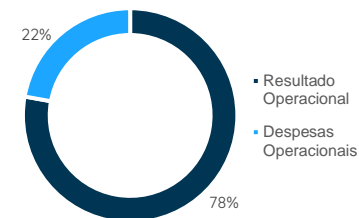
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



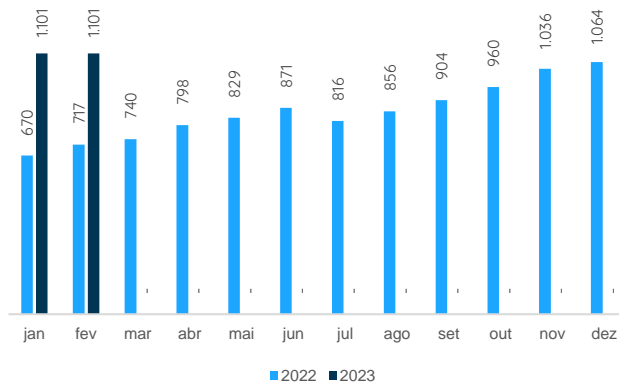
Margem Operacional (%)



Em fevereiro de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 857 mil, representando uma margem de 78% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

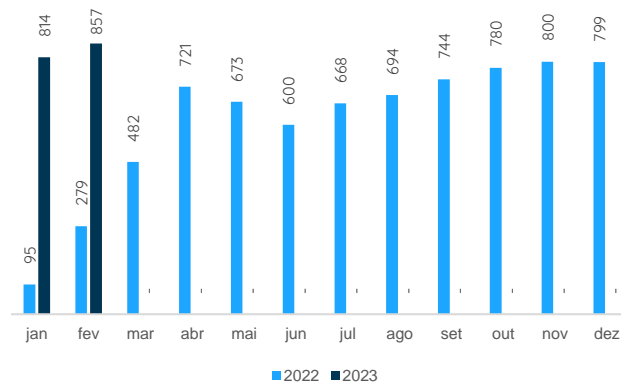
Vale destacar que as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 67 mil no mês de fevereiro, no entanto, tais carências têm uma curva acentuada de redução conforme detalhado no gráfico acima, o que irá impactar positivamente o resultado operacional do Fundo.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de fevereiro de 2023 foram de R\$ 1.101 mil, mesmo valor que no mês anterior. Já as despesas operacionais foram de R\$ 244 mil, valor 15,1% menor em relação a janeiro de 2023.

Resultado Operacional (R\$ mil)*



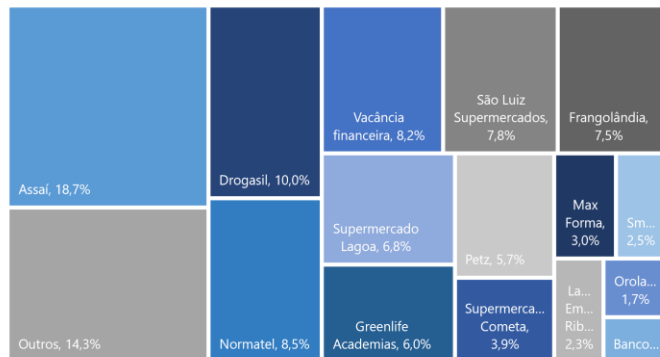
Em fevereiro de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 857 mil, um crescimento de 5,3% em relação ao mês anterior.

Detalhamento da Receita dos Ativos

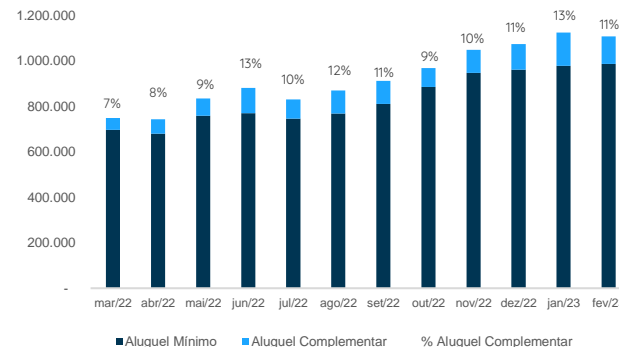
JASC Renda Varejo Essencial FII

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em fevereiro de 2023, 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 52,5% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 8,2%, e a taxa de ocupação física em 94,2%.
- **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.

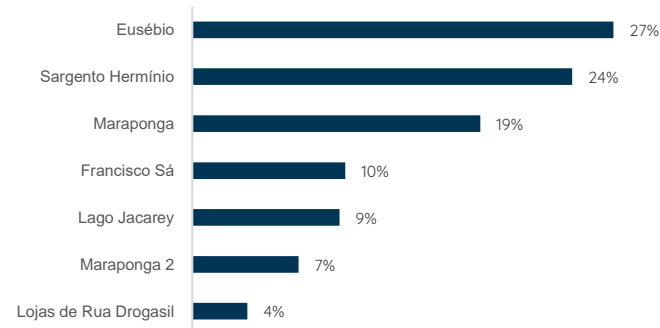
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



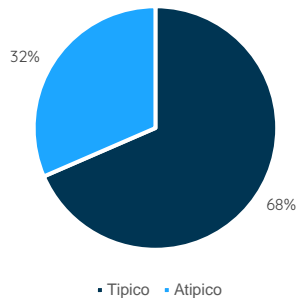
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



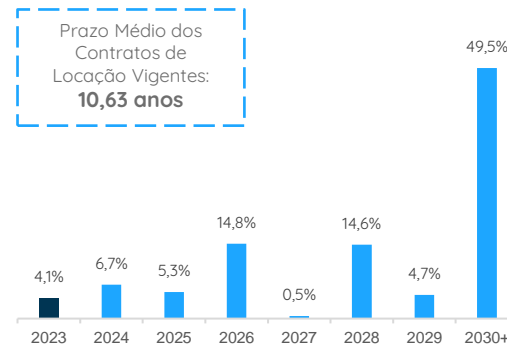
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



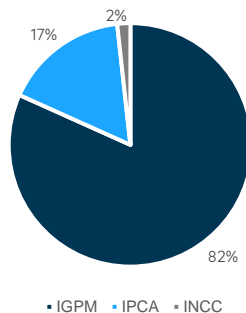
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



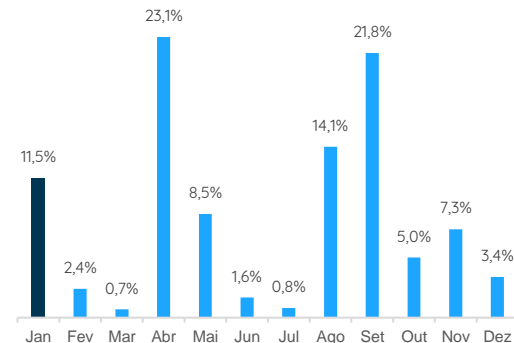
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

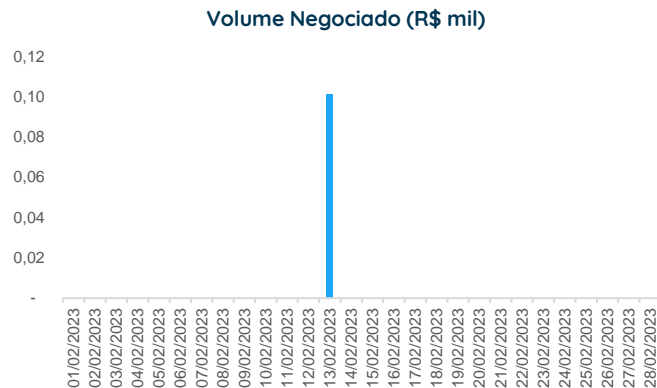


Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

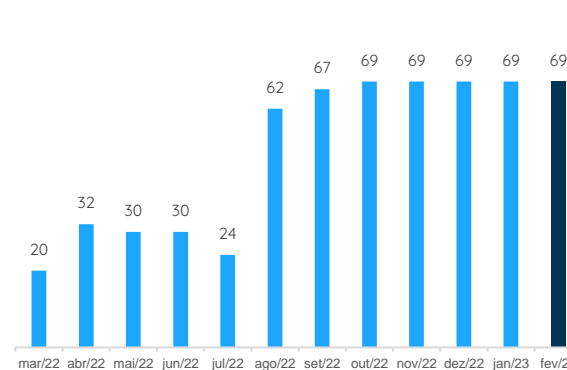




Em 28 de fevereiro de 2023, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 101,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 6% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 0,1 mil.

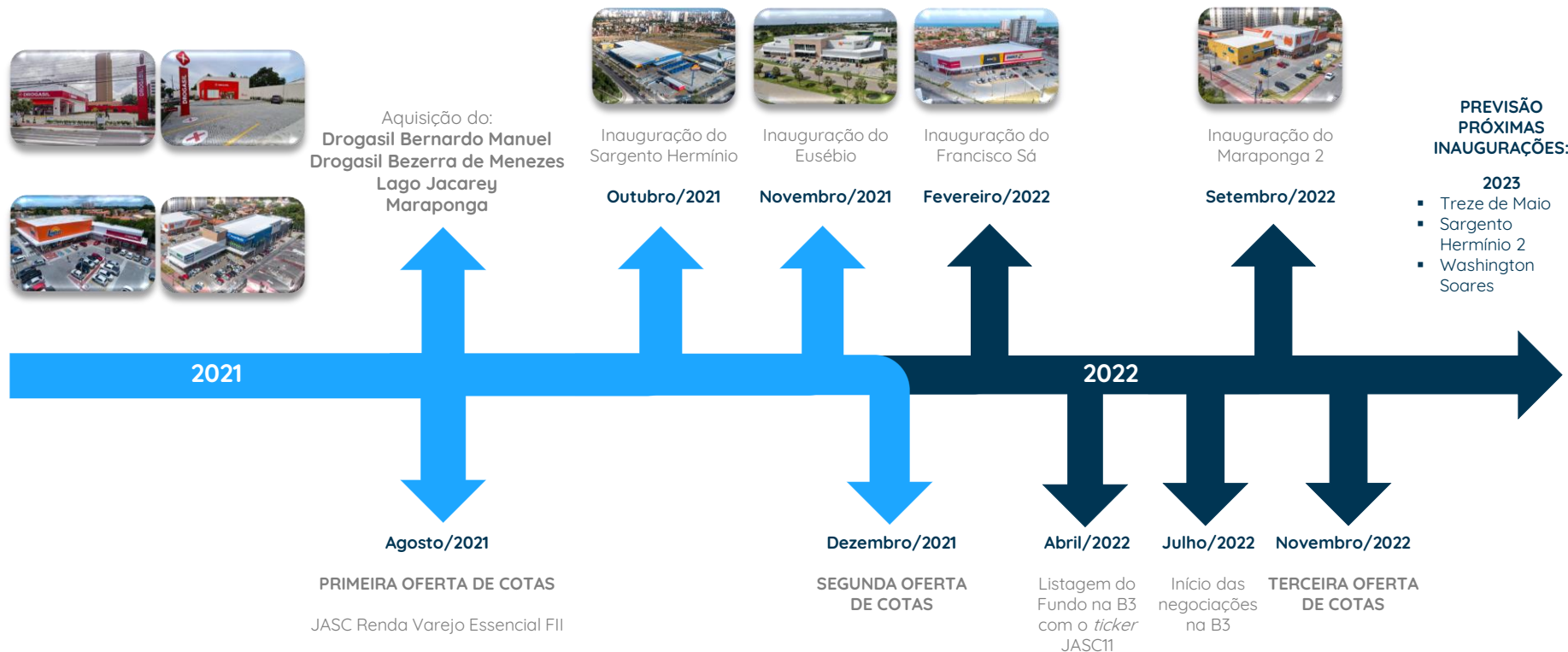
Evolução do Número de Cotistas



O Fundo encerrou o mês de fevereiro de 2023 com **69 cotistas**.

	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Situação Atual
Eusébio	7.794	19%	100%	24	27%	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	28%	100%	4	24%	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	9%	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	315	1%	100%	-	-	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.147	10%	100%	-	-	Em desenvolvimento
Washington Soares	250	1%	100%	-	-	Em desenvolvimento
TOTAL	40.144	100%		52	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

Descrição do Portfólio

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 Studart, 62 – Fortaleza/CE
ABL: 315 m²
Total de Lojas: 2
Vagas de Estacionamento: 36
Início Operação: Fevereiro/23



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: 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