



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	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



Gestão de Recursos



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 356,9 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,14*

P/VP



0,96 x

Rendimento por Cota



R\$ 0,54

Valor de Mercado



R\$ 343,1MM

Valor de Mercado da Cota



R\$103,00*

*Com base na última negociação em
13/12/2023

Número de Cotistas



79

Yield anualizado¹



6,3% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



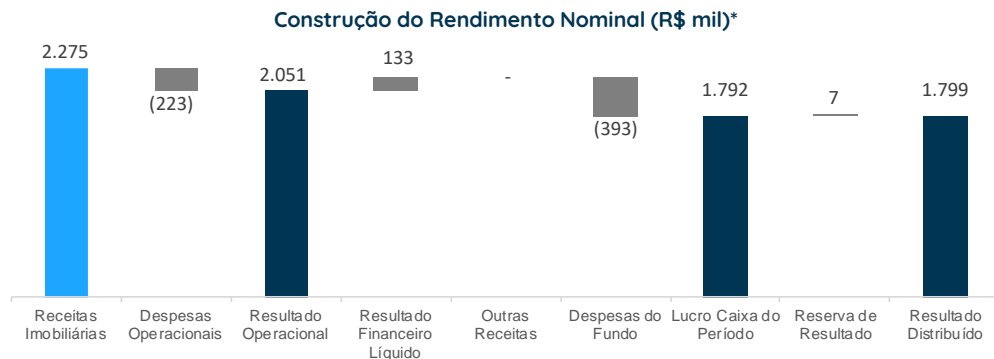
Valores em R\$ mil *	dez/23	nov/23	Var (%)	dez/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	2.275	2.102	8,2%	1.064	113,8%	18.087	10.261	76,3%
Despesas Operacionais	(223)	(175)	27,8%	(266)	-15,9%	(2.153)	(2.928)	-26,5%
Resultado Operacional	2.051	1.927	6,4%	799	156,9%	15.933	7.334	117,3%
Resultado Financeiro Líquido	133	109	22,7%	2	5928,3%	2.133	2	96390,7%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	435	-	-
Despesas do Fundo	(393)	(296)	32,9%	(27)	1339,6%	(2.231)	(435)	413,1%
Lucro caixa do Período	1.792	1.740	3,0%	774	131,6%	16.271	6.901	135,8%
Resultado acumulado ²	7	(8)		(79)		312	-	
Resultado Distribuído	1.799	1.732		694		15.959	4.184	
# de cotas (# mil)	3.332	3.332						
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,54	0,52	3,8%	0,37	45,9%			

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.

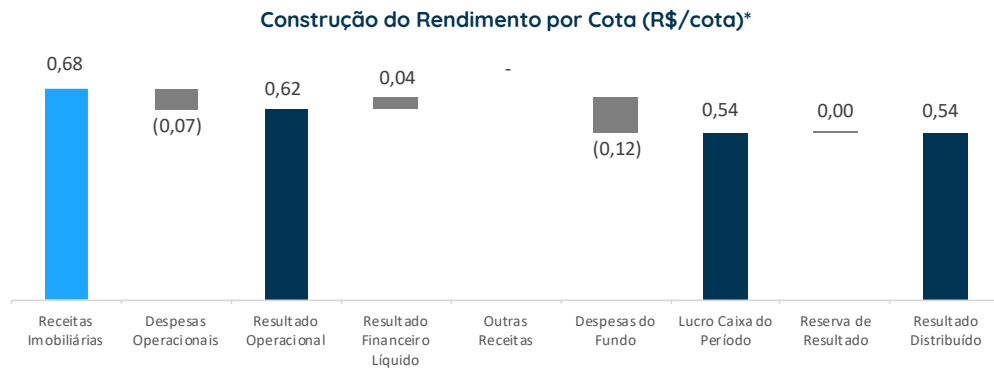
2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de dezembro de 2023 era de R\$ 312 mil.

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de dezembro de 2023 é de R\$ 1.799 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 dezembro de 2023 é equivalente a R\$ 0,54 por cota.

Receitas imobiliárias: Em dezembro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 2.275 mil, representando um crescimento de 8,2% em relação ao mês anterior. Tal incremento nas receitas se deve principalmente ao incremento nas receitas de aluguel complementar decorrente de maior faturamento dos lojistas no mês de novembro e aos novos desembolsos para os projetos do Paulista e do Caxangá por conta do *retrofit* que os ativos estão passando. Em relação a dezembro de 2022, as receitas cresceram 113,8%. No acumulado de 2023, as receitas cresceram 76,3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas operacionais totalizaram R\$ 223 mil em dezembro, representando um aumento de 27,8% em relação ao mês anterior. Esse crescimento decorre principalmente da incidência das despesas operacionais dos três ativos incorporados, além de um aumento nas carências relacionadas às locações recentes, que totalizaram R\$ 99 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 26,5% em relação ao ano anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional em dezembro foi de R\$ 2.051 mil, representando um crescimento de 6,4% em relação ao mês anterior e um crescimento de 156,9% em relação a dezembro de 2022. No acumulado de 2023, o resultado operacional apresentou um crescimento de 117,3% em relação ao ano anterior. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto de novas locações e de incremento nas 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 dezembro foi de R\$ 133 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\$ 393 mil, um aumento significativo sobre o mês anterior, devido ao pagamento de um montante em aberto referente à taxa de consultoria.

Rendimentos: Em 15 de janeiro de 2024 foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,54 por cota, a serem pagos aos cotistas em 22 de janeiro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,52% e um *yield* anualizado de 6,3%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes.



Gestão Comercial: Em dezembro, o Fundo assinou um contrato de locação do ativo Sargento Hermínio 2 com um inquilino que atua no setor de lavanderia, estando em carência por três meses. É importante ressaltar que essa nova locação terá impacto operacional no mês subsequente, em janeiro de 2024. 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.

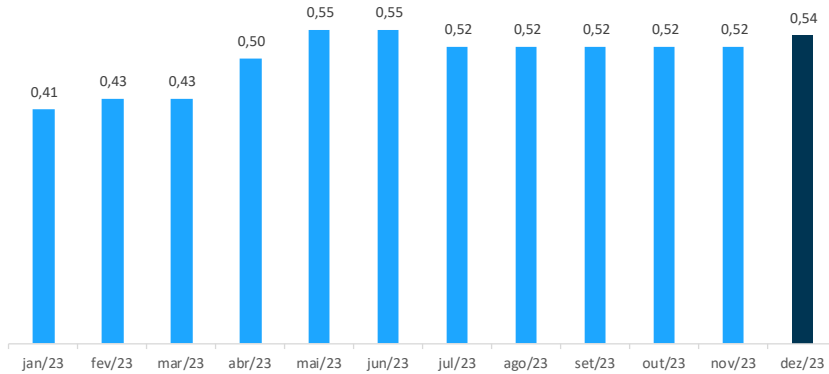
Aquisições - Paulista e Caxangá: O Fundo realizou em março a aquisição de dois imóveis, sendo um situado na cidade de Paulista (ativo “Paulista”) e o outro na cidade de Recife (ativo “Caxangá”), ambos no estado de Pernambuco, no valor total de R\$ 46 milhões. Está previsto também o desembolso de até 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.

Em dezembro de 2023 o Fundo realizou o último desembolso no Paulista, e deve realizar em janeiro de 2024 o último desembolso do Caxangá.

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](#).

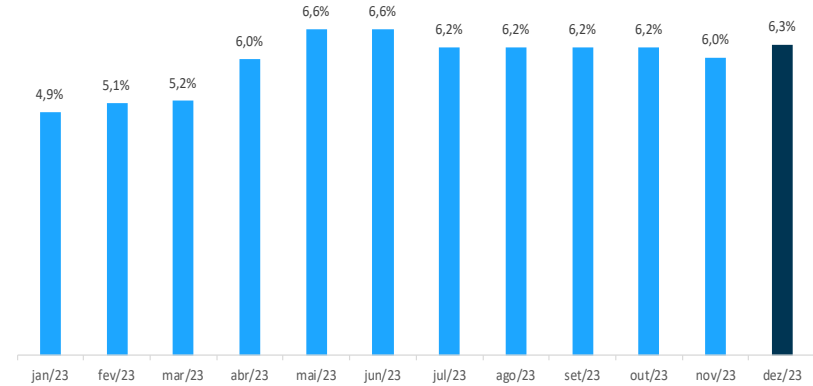


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



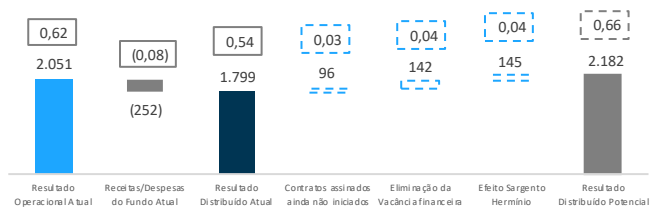
Conforme [Comunicado](#), divulgado em 15 de janeiro de 2024, o Fundo realizará, em 22 de janeiro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,54 por cota. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 3.331.507 cotas existentes em dezembro de 2023.

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



O rendimento de R\$ 0,54 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,52%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 6,3%.

Valores em R\$	Receitas Potenciais do Fundo	R\$/cota
Resultado Operacional Atual*	2.051.398	0,62
Receitas/Despesas do Fundo Atual*	(252.384)	(0,08)
Resultado Distribuído Atual*	1.799.014	0,54
Contratos assinados ainda não iniciados (1)	96.236	0,03
Eliminação da Vacância financeira (2)	142.243	0,04
Efeito Sargento Hermínio (3)	145.000	0,04
Resultado Distribuído Potencial	2.182.493	0,66
Número de cotas	3.331.507	



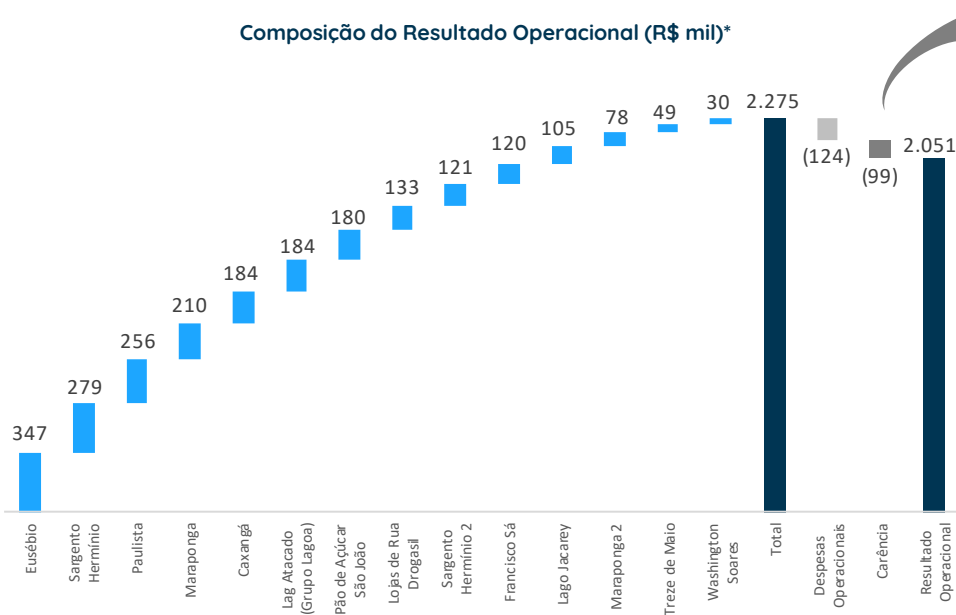
Para a estimativa da rentabilidade potencial dos ativos do Fundo, considera-se o resultado corrente dos ativos operacionais com alguns ajustes nas receitas potenciais. Tais ajustes são descritos a seguir:

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.

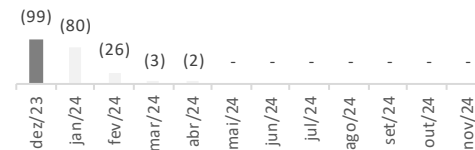
2) Vacância financeira: Considerando as características dos ativos do portfólio, a tendência é de que a vacância seja zero ou próxima de zero. Assim, com a maturação dos ativos, a eliminação tanto da vacância atual quanto da vacância das lojas vagas a inaugurar resultará em incremento de receitas para 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.

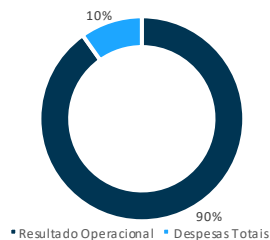
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



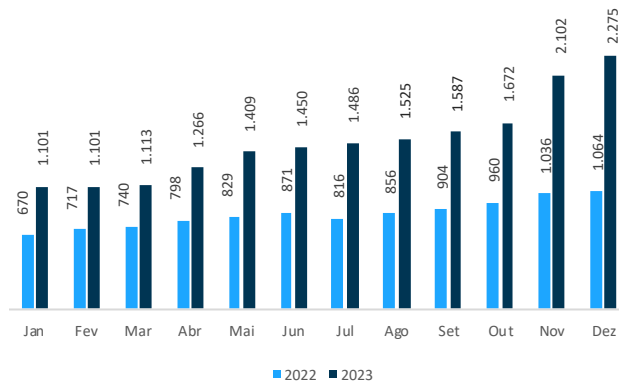
Margem Operacional (%)



Em dezembro de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 2.051 mil, representando uma margem de 90% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

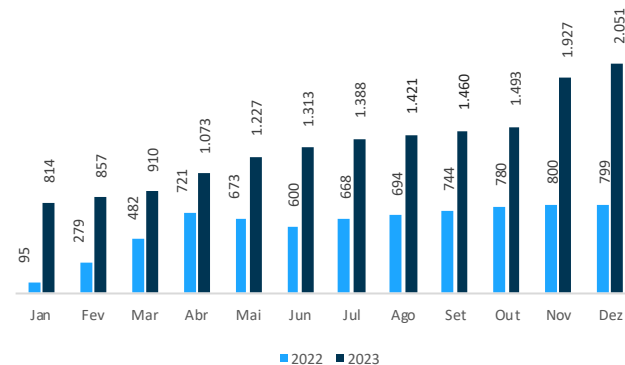
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 99 mil em dezembro, devendo reduzir significativamente em fevereiro de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de dezembro de 2023 foram de R\$ 2.275 mil, representando um crescimento de 8,2% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, as receitas totalizaram R\$ 18,1 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 223 mil, valor 27,8% maior em relação a novembro de 2023. No acumulado do ano totalizaram R\$ 2.153 mil.

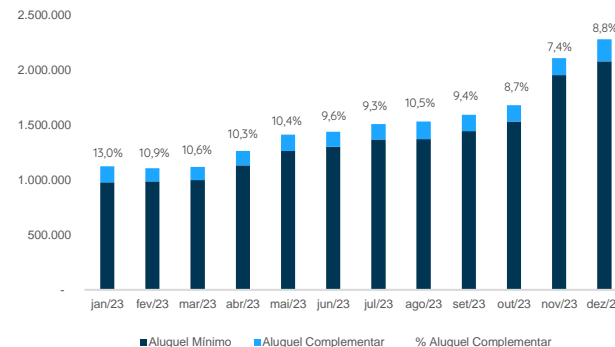
Resultado Operacional (R\$ mil)*



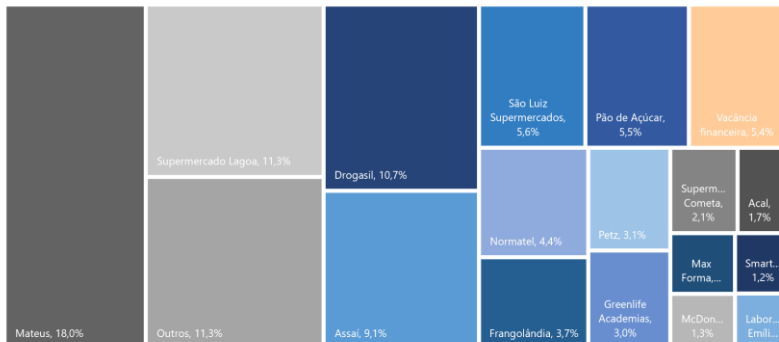
Em dezembro de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 2.051 mil, um crescimento de 6,4% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 15,9 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em dezembro de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 8,8% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Supermercado Lagoa, Drogasil, Assaí e São Luiz Supermercados) representam 54,7% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 5,4%, 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 38,7% das receitas operacionais totais.

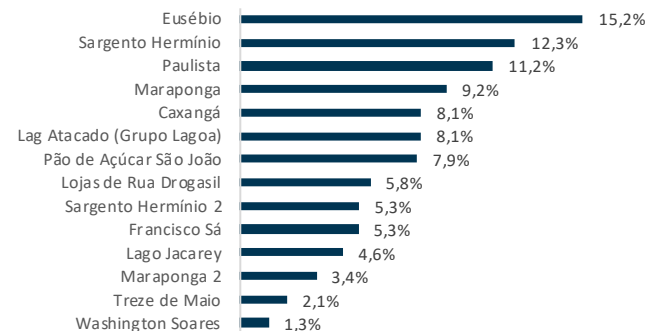
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



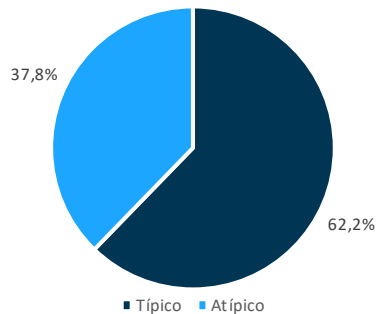
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



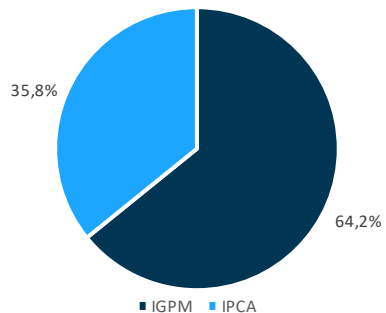
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



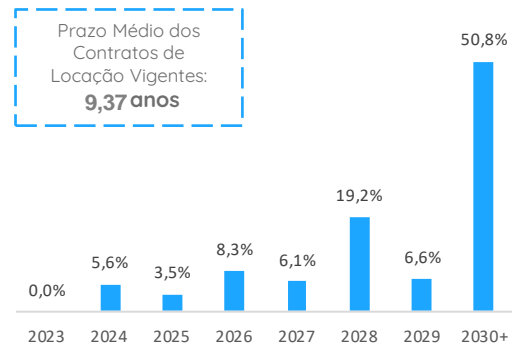
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



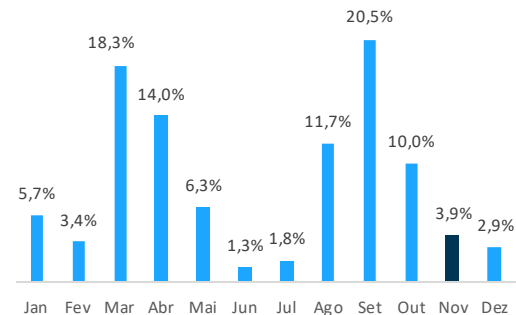
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)

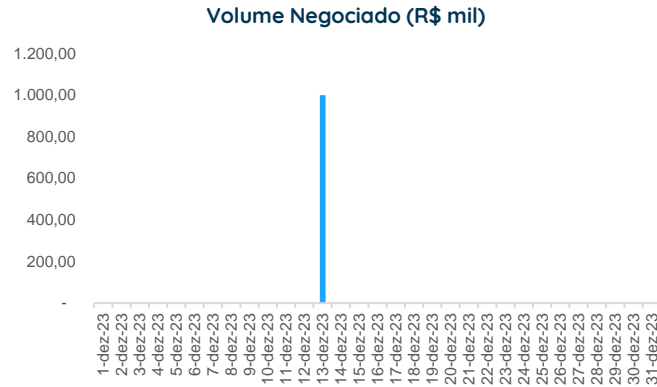


Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

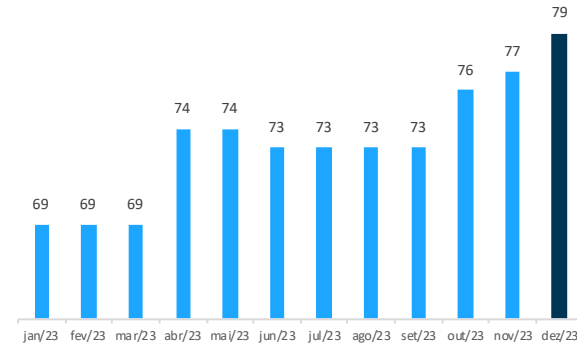




Em 31 de dezembro de 2023, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 103,00 por cota**.

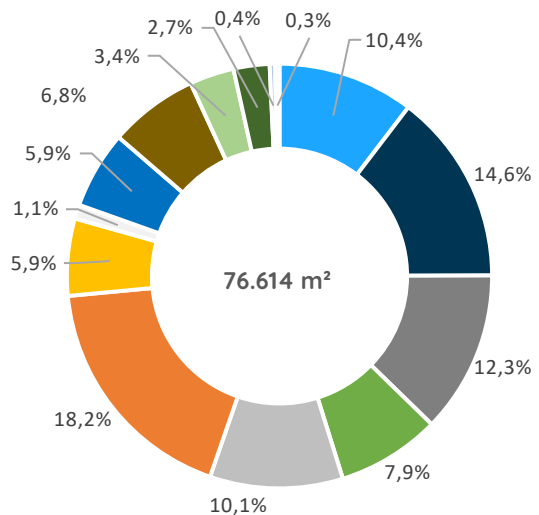
As cotas foram negociadas em 11% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 1.000,45 mil.

Evolução do Número de Cotistas



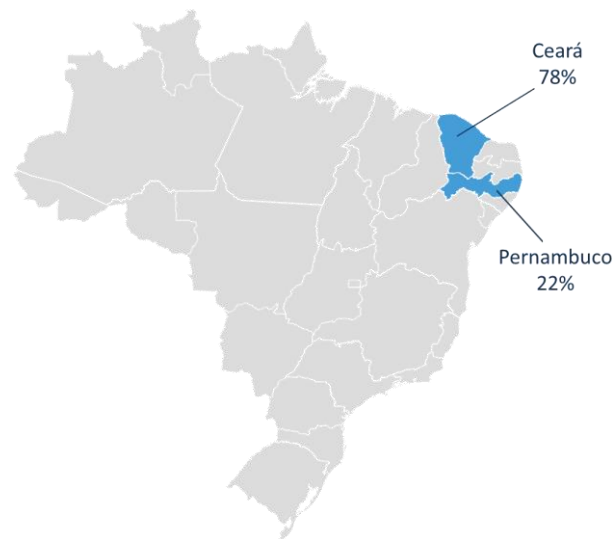
O Fundo encerrou o mês de dezembro de 2023 com **79 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)

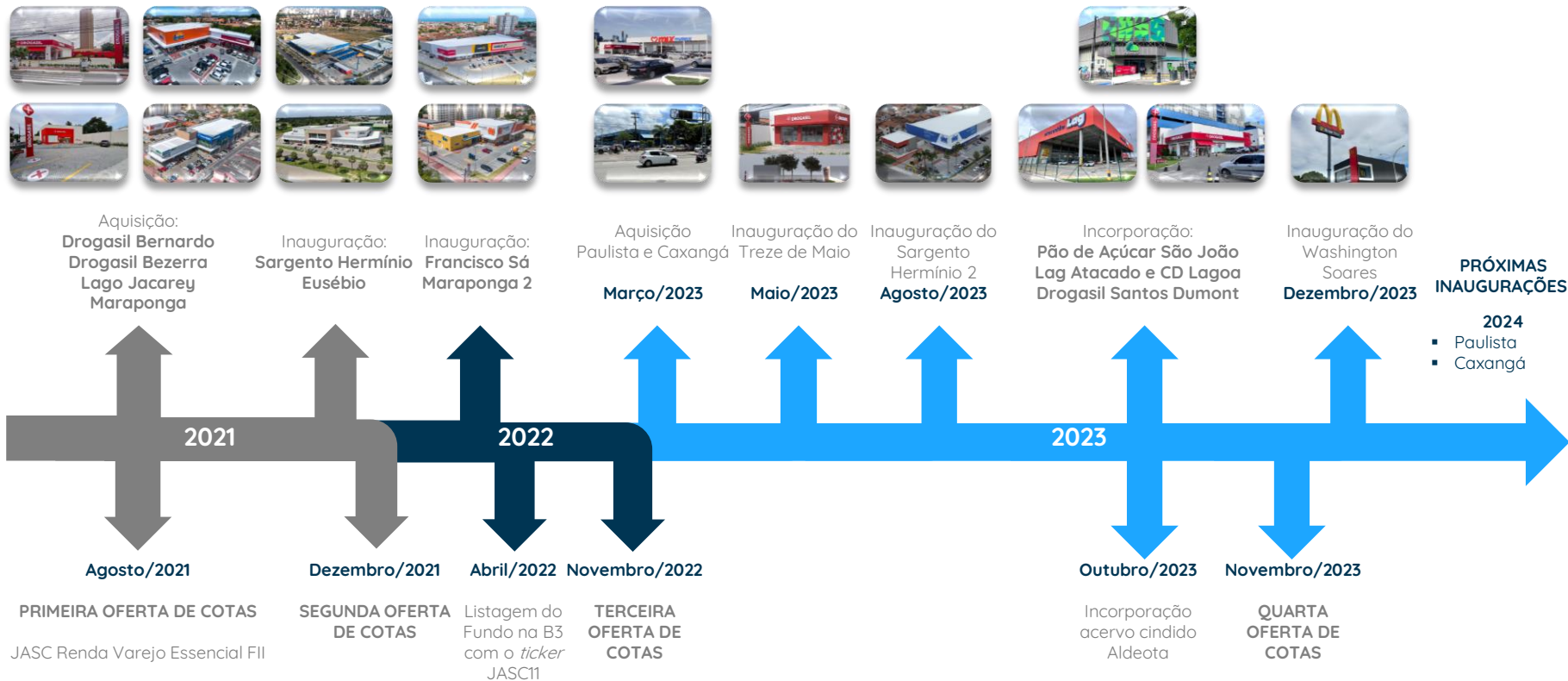


- Eusébio - CE
- Sergento Hermínio - CE
- Paulista - PE
- Maraponga - CE
- Caxangá - PE
- Lag Atacado (Grupo Lagoa) - CE
- Pão de Açúcar São João - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Sergento Hermínio 2 - CE
- Francisco Sá - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Treze de Maio - CE
- Washington Soares - CE

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	15,2%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	14,6%	100%	5	12,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	9.457	12,3%	100%	2	11,2%	Paulista - PE	Em retrofit
Maraponga	6.039	7,9%	100%	9	9,2%	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	8,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Pão de Açúcar São João	4.496	5,9%	100%	15	7,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	819	1,1%	100%	3	5,8%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	5,9%	100%	9	5,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	6,8%	100%	9	5,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	3,4%	100%	3	4,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	2,7%	100%	2	3,4%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,4%	100%	2	2,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,3%	100%	1	1,3%	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



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE
ABL: 7.944 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 312
Início Operação: Novembro/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



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 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: 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 Studart, 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

Descrição do Portfólio

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



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
Vagas de Estacionamento: 22
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