

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII CNPJ nº 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 13.486.793/0001-42)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente nº 23AHJ-003-PB

Período de 1º de janeiro de 2023 a 11 de setembro de 2023
(data de transferência da administração)



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras para o período de 1º de janeiro de 2023 a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Cotistas e à Administradora do
Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2023 a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), bem como as correspondentes Notas Explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 1º de janeiro de 2023 a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 7, “Propriedades para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem como objetivo o investimento em propriedades para renda, as quais são avaliadas pelo seu valor justo. Em 11 de setembro de 2023 (data da transferência da administração), o valor justo desses investimentos montava R\$ 245.628 mil, o equivalente a 87,99% do Patrimônio Líquido. A Administradora estima o valor justo baseando-se em avaliação econômico-financeira elaborado pelo especialista contratado para avaliação e elaboração do laudo e último preço de negociação, em função de não haver um mercado ativo para o tipo de investimento descrito. Entendemos que, para a elaboração de uma avaliação econômico-financeira de um investimento, é possível o uso de diversas técnicas de avaliação e premissas, as quais podem resultar em estimativas de valor justo com diferenças significativas. Em nosso julgamento, consideramos a valorização a valor justo, a existência e a realização dos investimentos como assuntos relevantes para nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise dos contratos de aluguel e da totalidade das últimas matrículas disponíveis para confirmação da propriedade do Fundo; **(iii)** revisão dos laudos para a totalidade das propriedades avaliadas a valor justo. Os procedimentos realizados contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções pelos métodos da capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e da comparação direta de dados de mercado; **(iv)** análise e verificação da totalidade dos contratos de compra e venda e exame da liquidação financeira para os imóveis adquiridos no período e classificados como propriedades para investimento; **(v)** teste documental, por amostragem, para as obras em andamento; **(vi)** recálculo do contrato para receitas de aluguel e exame da liquidação financeira para os valores recebidos no período; e **(vii)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria e nos procedimentos efetuados, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento das propriedades para investimento e o resultado obtido no período, foram razoáveis no contexto das demonstrações financeiras do Fundo.

Distribuição de rendimentos

(Conforme Nota Explicativa nº 11 – Política de Distribuição de Resultados)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 11 de setembro de 2023, o Fundo destinou o montante de R\$ 9.603 mil de rendimentos a distribuição dos seus cotistas, de acordo com o Art. 10 da Lei nº 8.668/93, onde devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014 que ressalta que no mínimo 95% dos resultados auferidos, segundo o regime de caixa com base em balanços semestrais sejam distribuídos. Consideramos o cálculo deste montante como um principal assunto de auditoria uma vez que a base de cálculo mencionada deve ser ajustada pelas adições e/ou exclusões considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo, e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** análise da conformidade da base de cálculo ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014; **(ii)** confrontamos com o contábil as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo, assim como suporte disponibilizado pela Administradora; **(iii)** exame da liquidação financeira dos rendimentos pagos durante o período; e **(iv)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os procedimentos efetuados pela administração para distribuição do resultado em 11 de setembro de 2023, são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Ênfase

Transferência de administração do Fundo

Chamamos atenção à Nota Explicativa nº 20, em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 31 de agosto de 2023, foi deliberado e aprovado, entre outros assuntos, a transferência da administração fiduciária do Fundo, a partir do fechamento das operações em 11 de setembro de 2023. Nossa opinião não contém ressalva em função desse assunto

Responsabilidade da Administradora sobre as demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional; e
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de outubro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Thiago Benazzi Arteiro
Contador CRC 1SP-273.332/O-9

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Balanco patrimonial

Em 11 de setembro de 2023 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

Ativo	Notas explicativas	11/09/2023	% PL
<u>Circulante</u>			
<u>Caixas e equivalentes de caixa</u>	5	22.420	8,03%
Disponibilidades		2	0,00%
Cotas de fundo de renda fixa		22.418	8,03%
<u>Não circulante</u>			
<u>Investimentos</u>			
<u>Sociedade de propósito específico</u>	6	12.675	4,54%
Jasc2 Empreendimentos Imobiliários S.A.		12.675	4,54%
<u>Propriedades para investimento</u>	7	245.628	87,99%
Imóveis acabados		212.043	75,96%
Imóveis em construções		28.110	10,07%
Ajuste a valor justo		5.475	1,96%
<u>Outros valores a receber</u>		9	0,00%
Valores a receber		9	0,00%
<u>Total do ativo</u>		280.732	100,56%
<u>Passivo</u>			
<u>Circulante</u>			
Taxa de administração e gestão	10 e 19	38	0,01%
Auditoria e custódia		93	0,03%
Taxa de consultoria e assessoria		29	0,01%
Rendimentos a pagar aos cotistas	11	1.412	0,51%
Provisões e contas a pagar		5	0,00%
Subscrições de novas ofertas (recibos)		-	0,00%
		1.577	0,56%
<u>Total do passivo</u>		1.577	0,56%
<u>Patrimônio líquido</u>			
Cotas integralizadas	13.1	271.712	97,33%
(-) Custo de emissão de cotas	13.3	(177)	(0,06%)
Distribuições de rendimentos	11	(13.679)	(4,90%)
Lucros acumulados		21.299	7,63%
<u>Total do patrimônio líquido</u>	12	279.155	100,00%
<u>Total do passivo e patrimônio líquido</u>		280.732	100,56%

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do resultado

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais, exceto lucro por cota integralizada e valor patrimonial da cota)

	<u>Notas explicativas</u>	<u>De 1º/01 a 11/09/2023</u>
Receitas de propriedades para investimento		
Receitas de aluguel	9	9.437
		<u>9.437</u>
<u>Resultado líquido de atividades imobiliárias</u>		<u>9.437</u>
<u>Outros ativos financeiros</u>		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa	5	2.056
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	15	(446)
		<u>1.610</u>
<u>Despesas operacionais</u>		
Taxa de administração e gestão	10, 15 e 19	(716)
Despesas de consultoria e assessoria	10, 15	(481)
Despesas de auditoria e custódia	15	(131)
Taxa de fiscalização da CVM	15	(21)
Outras despesas operacionais	15	(21)
		<u>(1.370)</u>
Resultado do período		<u>9.677</u>
Quantidades de cotas em circulação		<u>2.716.375</u>
Resultado por cota - R\$		<u>3,56</u>
Valor patrimonial da cota - R\$		<u>102,77</u>

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII
CNPJ: 40.886.241/0001-02

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data da transferência de administração)

(Em milhares de reais)

	Notas explicativas	Cotas integralizadas	Gastos com colocação de cotas	Distribuição de rendimentos	Lucros acumulados	Patrimônio líquido
Saldo em 31 de dezembro de 2022	12	181.996	(20)	(4.076)	11.622	189.522
Integralizações de novas cotas	13.1	89.716	-	-	-	89.716
(-) Gastos com colocação de cotas	13.3	-	(157)	-	-	(157)
Distribuição de rendimentos	11	-	-	(9.603)	-	(9.603)
Resultado do período		-	-	-	9.677	9.677
Saldo em 11 de setembro de 2023	12	271.712	(177)	(13.679)	21.299	279.155

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII**CNPJ: 40.886.241/0001-02**

(Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Demonstração do fluxo de caixa (método direto)**Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data da transferência de administração)****(Em milhares de reais)**

	De 1º/01 a 11/09/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendimentos de receita de aluguéis	9.437
Rendimentos de renda fixa	2.056
Pagamento de taxa de administração e gestão	(704)
Pagamento de despesas de auditoria e custódia	(56)
Pagamento de despesas de consultoria e assessoria	(452)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(30)
Pagamento de outras despesas operacionais	(16)
Compensação (pagamento) de IR s/ resgate de títulos de renda fixa	(446)
Caixa líquido das atividades operacionais	9.789
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de ações de companhias fechadas	(10.675)
Aquisições de propriedades para investimentos	(46.000)
Custos incrementais de imóveis para renda	(7.140)
Caixa líquido das atividades de investimento	(63.815)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos	
Recebimentos de emissões de cotas	84.107
Pagamento de custos de colocação de cotas integralizadas	(163)
Rendimentos pagos aos cotistas	(8.881)
Caixa líquido das atividades de financiamentos	75.063
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	21.037
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	1.383
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	22.420

Reconciliação do lucro com o caixa líquido das atividades operacionais

As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário - FII** ("Fundo"), é um fundo de investimento imobiliário, regido pela instrução CVM nº 472/08, pela Instrução CVM 516/11, e alterações posteriores, e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, constituído em 1 de fevereiro de 2021 tendo realizado a sua primeira integralização de cotas em 10 de agosto de 2021.

Para fins do código Anbima e das "diretrizes de classificação Anbima de Fundos de Investimento Imobiliário", o Fundo é classificado como "FII de renda gestão ativa", segmento "híbrido".

O Fundo destina-se a investidores em geral, nacionais ou estrangeiros, sem qualquer restrição, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, instituições financeiras, companhias seguradoras, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, e tem como objetivo a obtenção de renda, por meio de investimento do patrimônio líquido na exploração comercial, mediante locação, cessão de direitos, cessão de uso ou quaisquer outras formas de exploração dos direitos reais de imóveis comerciais destinados ao varejo e/ou atacado, incluindo, mas não se limitando, a exploração de centros comerciais de rua organizados, concebidos para suprir as principais demandas cotidianas, principalmente nos segmentos de conveniência, serviços e alimentação (*strip mall*) ("imóveis"), assim como a obtenção de ganho de capital por meio de compra e venda dos Imóveis. A obtenção de renda e de ganho de capital pode se dar por meio da titularidade direta dos Imóveis ou indiretamente por meio da titularidade de cotas e/ou de ações de sociedades de propósito específico detentoras de direitos reais sobre imóveis (em conjunto com os Imóveis, os "ativos imobiliários").

O Fundo poderá adquirir fração ou a totalidade dos ativos imobiliários nos quais investir, ou, ainda, desenvolvê-los isoladamente ou em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade.

O objeto do Fundo e sua política de investimento somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia geral, observadas as regras estabelecidas no presente no seu regulamento.

A gestão é prestada pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 16.995.968/0001-35, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 448, 6º andar, Itaim Bibi, devidamente autorizada a prestar o serviço de administração de carteiras, conforme Ato Declaratório da CVM nº 12.774, de 10 de janeiro de 2013.

O Administrador contratou a JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda. sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 41.603.826/0001-22, com sede na cidade de Fortaleza, estado do Ceará, na Rua Carlos Vasconcelos, nº 217, bairro Meireles, para a prestação de serviços de consultoria imobiliária.

A gestão de riscos da administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota 4.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Administradora do Fundo, juntamente com o consultor imobiliário e o gestor, avalia periodicamente a capacidade do Fundo de honrar com as suas obrigações contraídas e avaliam as necessidades de liquidação de algum ativo componente da carteira ou capitalização do Fundo via oferta (com nova emissão de cotas).

Em 11 de setembro de 2023, o Fundo possui suas cotas negociadas na B3, sob o código JASC11, sendo a cota de fechamento referente ao último dia de negociação, com o valor de R\$ 100,00 (cem reais). O Fundo teve suas cotas listadas na B3 em abril de 2022, com início das negociações em julho de 2022.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da administradora ou de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos (FGC) e estão sujeitos a riscos de investimento.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo a Instrução CVM 516/2011, e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras referentes ao período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023, elaboradas em decorrência do processo de transferência, não apresentam balanço patrimonial, demonstração de resultado, demonstração das mutações do patrimônio líquido e demonstração do fluxo de caixa de forma comparativa com o período anterior.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras referente ao período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 24 de setembro de 2023.

3. Resumo das principais políticas contábeis e critério de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

3.1. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras com liquidez imediata, que correspondem basicamente a investimentos em renda fixa, remunerados pela variação do CDI ("certificado de depósito interbancário") com liquidez inferior há 90 dias.

3.2. Cotas de Fundo de investimento

As aplicações em cotas de fundo de investimento são atualizadas, diariamente, com base no valor da cota divulgado pela Administradora do Fundo, onde os recursos são aplicados, exceto quando estes não estiverem a valor de mercado e, neste caso, seja ajustado ao seu valor justo.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundo de investimento estão apresentadas na demonstração do resultado em “Receitas de cotas de fundo de renda fixa”.

3.3. Valor justo das propriedades para investimento

As cotas de companhia fechada foram reconhecidas ao seu valor justo com base laudo de avaliação econômica para a determinação do valor justo das propriedades imobiliárias acrescido dos ativos e passivos monetários levantados no balanço social de 31 de dezembro de 2022 (em 11 de setembro de 2023 não houve avaliação econômica para os ativos). No caso de cotas de companhia fechada exclusivamente dedicada ao desenvolvimento de novos ativos e que iniciou atividades ao longo do último trimestre do exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022, tais cotas foram reconhecidas pelo valor patrimonial, que reflete a apropriação dos custos de construção incorridos pela companhia fechada.

3.4. Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

3.5. Instrumentos financeiros

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, nas seguintes categorias:

- Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para perdas sempre que houver evidência de redução do seu valor recuperável.
- Provisão para perdas por redução do valor de recuperação: A provisão é reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do Fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução ao valor recuperável é mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: Caixa e equivalentes de caixas
- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

IV. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

3.6. Provisões e ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- **Provisões**: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- **Passivos contingentes**: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administradora, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em Notas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- **Ativos contingentes**: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII (CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.7. Reconhecimento de receitas e despesas

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados do exercício/período que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

3.8. Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

i) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na Nota 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

ii) Valor justo das propriedades para investimento. O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na Nota 7.

3.9. Lucro (prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício/período.

3.10. Ações de companhia fechada

As ações de companhia fechada são mensuradas pela aplicação do método de equivalência patrimonial, se considerando o patrimônio líquido das companhias investidas à data de encerramento do exercício social. Baseado na composição das atividades da SPE investida, e realizando ajustes de prática contábil no Fundo Imobiliário, de modo a refletir adequadamente as disposições contidas na ICVM 516/2011, no que tange aos critérios contábeis aplicáveis aos imóveis (acabados ou em construção) classificados como propriedade para investimento ou imóveis destinados à venda.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4. Riscos associados ao Fundo

Não obstante o emprego pelo administrador e pelo gestor, de plena diligência e boa prática de administração e gestão de fundos de investimentos e da estrita observância da política de investimento definida no regulamento, das regras legais e regulamentares em vigor, esse Fundo está sujeito a outros fatores de risco que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, aos cotistas.

A administração de riscos do Fundo se dá no nível geral por meio do monitoramento dos empreendimentos e das empresas investidas, do acompanhamento dos projetos e dos seus resultados e da avaliação dos investimentos em relação aos investimentos similares no mercado. Não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

4.1. Riscos de mercado

4.1.1 Risco de crédito dos ativos financeiros da carteira do Fundo

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os cotistas do Fundo, a administradora e os coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser impactados por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;

**Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII
(CNPJ: 40.886.241/0001-02)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos cotistas.

4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

4.1.4 Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

4.1.5 Riscos jurídicos

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico do Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de partes estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

4.2. Riscos relativos ao mercado imobiliário

4.2.1 Riscos de flutuações no valor dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo

O valor dos imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

4.2.2 Risco de desvalorização do imóvel

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as cotas.

4.2.3 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo ou pelas suas investidas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

ii) Quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo ou de suas investidas não se concretizarem na íntegra, visto que a cada vencimento dos períodos revisionais as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que findo o prazo de locação não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional. Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo ou de suas investidas, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade de os cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

iii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista.

4.2.4 Risco de alterações na lei do inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de aluguéis, nos termos de cada um dos contratos de locação firmados pelo Fundo ou pelas suas investidas. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste) o Fundo poderá ser afetado adversamente.

4.3. Riscos relativos ao Fundo

4.3.1 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito, e, conseqüentemente, aos quais os cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

4.3.2 Desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas no prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados, de fundos de investimento similares, ou de quaisquer investimentos em que a administradora e os coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação.

4.3.3 Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Os rendimentos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos cotistas, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda na fonte à alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para não residentes

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III c/c parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, com redação dada pela Lei nº 11.196/05, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

4.3.4 Riscos relacionados a liquidez do investimento em cotas de fundos de investimento imobiliários

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

5. Caixa e equivalentes de caixa

Os valores reconhecidos como caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidade em moeda nacional e aplicações financeiras adquiridas com prazo de vencimento igual ou superior a 90 dias e com risco insignificante de mudanças no valor justo, conforme abaixo:

		31/12/2022	% sobre PL
Conta corrente	Administradora	Valor de mercado	
Conta corrente - Santander S.A.		1	0,00%
Conta corrente - BRL DTVM S.A.		1	0,00%
Total		2	0,00%
Cota de fundo	Administradora	Valor de mercado	
Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI LP FIC FI	Itaú Unibanco	22.418	8,03%
Total		22.418	8,03%

O Itaú Soberano Renda Fixa Referenciado DI LP FIC FI, busca aplicar seus recursos em cotas de fundos de investimento classificados como renda fixa - referenciado", os quais investem em ativos financeiros que buscam acompanhar a variação do certificado de depósito Interbancário ("CDI") ou da taxa Selic, de forma que, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos ativos financeiros componentes de suas respectivas carteiras estejam atrelados a este parâmetro, direta ou indiretamente. O Itaú Soberano RF Referenciado teve suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social findo em 31 de outubro de 2022 devidamente auditadas, com o relatório do auditor independente emitido em 20 de janeiro de 2023, sem modificação de opinião.

No período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) foram apropriadas receitas no montante de R\$ 2.056, registradas na rubrica de "Receitas de cotas de fundo de renda fixa".

6. Sociedade de propósito específico

JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em novembro de 2022, o Fundo constituiu a JASC2 Empreendimentos Imobiliários Ltda ("JASC2"). A JASC2 tem como objeto social a administração e exploração de bens imóveis próprios, através da realização de empreendimentos imobiliários, compra e venda de locação e de outros negócios envolvendo bens próprios, bem como a participação em outras sociedades, simples ou empresárias.

O capital social da sociedade é de R\$ 20.000, dividido em 20.000.000 quotas com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, todas de titularidade do Fundo. Em 11 de setembro de 2023, o capital integralizado da JASC2 é de R\$ 12.675, com saldo de R\$ 7.325 de capital a integralizar. Em 11 de setembro de 2023, as quotas da JASC2 estão registradas pelo seu valor patrimonial.

**Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII
(CNPJ: 40.886.241/0001-02)**

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

7. Propriedades para investimento

As propriedades para investimento, integrantes da carteira do Fundo, estão descritas abaixo:

Em 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

Empreendimento	Matrícula	Situação atual	Natureza	ABL (m²)	Valor contábil
Drogasil Bernardo Manuel	17.942 e 17.943	Acabado	Renda	236	2.965
Drogasil Bezerra De Menezes	40.950	Acabado	Renda	292	2.720
Eusébio	20.017	Acabado	Renda	7.944	41.840
Francisco Sá	42.821	Acabado	Renda	5.202	18.034
Lago Jacarey	17.505, 22.366, 36.842 e 46.893	Acabado	Renda	2.594	13.900
Maraponga	41.148 e 41.149	Acabado	Renda	6.039	26.567
Maraponga II	84.567, 84.566 e 31.620	Acabado	Renda	2.101	9.293
Sargento Hermínio	102.023	Acabado	Renda	11.175	48.170
Sargento Herminio II	86.803 e 86.804	Acabado	Renda	4.523	15.140
Treze De Maio	80.162 e 99.308	Acabado	Renda	315	9.152
Washington Soares	48.147	Em construção	Renda	250	5.897
Grupo Mateus - Caxangá	25.860	Acabado	Renda	7751	24.035
Grupo Mateus - Paulista	51.914	Acabado	Renda	8093	27.915
Total					245.628

Bernado Manuel

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bernardo Manuel, nº 2915, Serrinha, registrado sob a matrícula nº 17.942 e 17.943 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial 236m² de ABL encravado em um terreno de 780m² situado na esquina do cruzamento de duas importantes avenidas da capital cearense, quais sejam, avenida Bernardo Manuel e avenida Silas Munguba. O imóvel foi construído pelo locador na modalidade “*buit to suit*” para a rede de farmácias Drogasil. A loja foi inaugurada em maio de 2021.

Bezerra de Menezes

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Bezerra de Menezes, nº 1409, Parquelândia, registrado sob a matrícula nº 40.950 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Imóvel comercial de 292m² de ABL construído pelo atual locatário (Drogasil), encravado em um terreno de 484m², com grande proximidade a esquina com a rua Dom Lina, uma das principais vias de acesso para o populoso bairro da Parquelândia. A loja foi inaugurada em fevereiro de 2019.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Eusébio

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Farias Brito, sem nº, Bairro Amador, Eusébio, Ceará, registrado sob a matrícula 20.017 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Eusébio/CE. Strip Mall localizado na Rodovia CE 040 (nas imediações do entroncamento CE-040 x Anel viário) no Município do Eusébio/CE, região Metropolitana de Fortaleza. A rodovia em que se encontra localizado o empreendimento trata-se de extensão de uma das avenidas mais importantes da capital cearense, tornando a localização com excepcional potencial de crescimento e valorização imobiliária. O Mall foi inaugurado no mês de novembro de 2021, possui 47 lojas, um amplo estacionamento (térreo e subsolo) com mais de 200 vagas e possui como âncoras o Supermercado São Luiz e o Normatel Home Center.

Francisco Sá

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Francisco Sá nº 2670, Jacarecanga, registrado sob a matrícula nº 42.821 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall situado em região de grande densidade populacional, próximo ao centro da cidade, historicamente reconhecida pela forte atividade comercial, com lojas de supermercados, farmácias e bancos, entre outras. Empreendimento está encravado em um terreno com aproximadamente 11.000,00m², com ABL de 5.202,00m², tendo excelente acesso viário (quatro frentes) e contando com 15 lojas, 165 vagas de estacionamento. Possui como âncoras o Supermercado Cometa, a Selfit Academia, e a Drogasil.

Lago Jacarey

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Pedro Lazar, nº 877, Cambeba, registrado sob as matrículas nº 17.505, 36.842, 22.366 e 46.893, todas do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall com excelente localização na região sul de Fortaleza, área em pleno crescimento imobiliário e populacional. O empreendimento foi inaugurado em novembro de 2019 e está encravado em um terreno de 4.500,00m² com ABL de 2.594,00m² sendo servido por um estacionamento térreo de aproximadamente 60 vagas e contando com 7 lojas (100% ocupadas) ancoradas pelo Supermercado Lagoa, Farmácia Drogasil e Laboratório Emilio Ribas.

Maraponga

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Godofredo Maciel, nº 2.540, Maraponga, registrado sob as matrículas nº 41.148 e 41.149 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall, o empreendimento encontra-se no “coração” do bairro da Maraponga, bem próximo da principal sede do DETRAN da capital cearense, estando também nas imediações de grandes operações comerciais, como o Carrefour, Carajas e diversos *malls*. O *Mall* foi inaugurado em agosto de 2021, estando encravado em um terreno de aproximadamente 9.000,00m² e com ABL de cerca de 6.039,00m², estacionamento subsolo e térreo com 100 vagas e 15 lojas (100% ocupadas) com operações como Frangolândia Supermercado, academia GreenLife, clínica SIM, entre outros parceiros.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII (CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Maraponga II

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na Av. Godofredo Maciel, 2.560, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, registrado sob as matrículas nº 84.566, 84.567 e 031.620 do CRI da 6ª Zona de Fortaleza Possui uma ABL total de 2.101m², 6 lojas e 50 vagas de estacionamento, tendo como principais locatários o Petz e o Normatel Home Center. Iniciou operações comerciais em setembro de 2022.

Sargento Hermínio

Imóvel transferido ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação, localizado na avenida Sargento Hermínio Sampaio, nº 2877/2995, Presidente Kennedy, registrado sob a matrícula nº 102.023 do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. Strip Mall encravado em um terreno de aproximadamente 32.000,00m² na esquina entre duas grandes avenidas (Avenida Sargento Hermínio e Avenida Parsival Barroso), em frente ao Shopping Rio Mar Kennedy. O empreendimento tem cerca de 11.175,00m² de ABL, tendo sido pelo Assaí Atacadista. Conta ainda com um amplo estacionamento composto de mais 400 vagas para clientes e lojistas, bem como as seguintes operações já contratadas: Petz, Farmácia Drogasil, Trok Service. Entrou em operação em outubro de 2021.

Sargento Hermínio II

Em 17 de dezembro de 2021, o Fundo celebrou o instrumento particular de compromisso de venda e compra, pelo qual adquiriu o imóvel localizado na Avenida Sargento Hermínio, com área total de 7.218,09 m², objeto da Matrícula nº 86.804, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, completamente livres e desembaraçados de dúvidas, dívidas, litígios, ônus ou restrições, de tributos de qualquer natureza, pelo preço, certo e ajustado, de R\$ 9.750. Em 12 de julho de 2022, o Fundo adquiriu o imóvel objeto da Matrícula nº 86.803, do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, pelo valor de R\$ 5.250. Os dois imóveis adquiridos darão origem a um Strip Mall com 23 lojas e 4.147,00m² de ABL. A primeira loja do empreendimento Sargento Hermínio II entrou em operação no mês de agosto de 2023.

Treze de Maio

O empreendimento tem 315m² de ABL e é ancorado pela Drogasil. Os imóveis sob as matrículas nº 80.162 e 99.308 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE foram transferidos ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. em decorrência de sua liquidação. Em 23 de dezembro de 2022, o Fundo fez a aquisição dos imóveis sob as matrículas nº 26.889 e 101.998 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE, de modo a completar a área necessária para o desenvolvimento do empreendimento. Os imóveis estão localizados em uma das avenidas de maior fluxo de veículos dentro do Bairro de Fátima, um dos bairros mais nobres e tradicionais de Fortaleza, caracterizado por sua grande densidade populacional. A operação da Drogasil teve início em fevereiro de 2023.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII (CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Washington Soares

Em 23 de agosto de 2022, o Fundo adquiriu, por R\$ 5.000., imóvel localizado na Av. Washington Soares, 3.535 – Fortaleza/CE, registrado sob a matrícula nº 48.147 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza/CE. O empreendimento será locado para Arcos Dourados, que também será responsável pela execução das obras, dando origem a uma loja do McDonald's, com previsão de entrega para o 1º de dezembro de 2023.

Grupo Mateus – Caxangá e Paulista

Em 08 e 31 de março de 2023, o Fundo celebrou contratos de compra e venda por meio dos quais adquiriu um imóvel situado na cidade de Paulista e outro em Recife, Pernambuco.

Simultaneamente, o Fundo assinou com o Grupo Mateus contratos de locação dos referidos imóvel na modalidade *built to suit*. Adicionalmente, foi celebrado um Termo de Assunção de Obrigações e Outras Avenças por meio do qual o Grupo Mateus assumiu a responsabilidade de indenizar o Fundo de certos riscos ambientais e pendências imobiliárias que recaem sobre os imóveis.

Movimentação dos imóveis

Empreendimento	Valor contábil em 31/12/2022	Aquisição de imóveis	Custo	Valor contábil em 11/09/2023
Bernardo Manuel	2.965	-	-	2.965
Bezerra De Menezes	2.720	-	-	2.720
Eusébio	41.700	-	140	41.840
Francisco Sá	17.950	-	84	18.034
Lago Jacarey	13.900	-	-	13.900
Maraponga	26.550	-	17	26.567
Maraponga II	9.150	-	143	9.293
Sargento Hermínio	48.100	-	70	48.170
Sargento Herminio II	15.140	-	-	15.140
Treze De Maio	8.410	-	742	9.152
Washington Soares	5.895	-	2	5.897
Grupo Mateus - Caxangá	-	21.000	3.035	24.035
Grupo Mateus - Paulista	-	25.000	2.915	27.915
Total	192.480	46.000	7.148	245.628

Ajuste a valor justo

Para a execução dos laudos de avaliação que serviram de base para o reconhecimento do valor dos ativos em 31 de dezembro de 2022 e, conseqüentemente, do reconhecimento do ajuste a valor justo, o Fundo contratou a CBRE Consultoria do Brasil Ltda (“CBRE”) e a UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes (“UHY”), dois renomados avaliadores independentes especializados na análise e avaliação de ativos imobiliários. As avaliações foram realizadas com base no método da capitalização da renda. O resumo da avaliação das propriedades para investimento do Fundo, na data base de 31/12/2022, está descrito na tabela abaixo:

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII
(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimento	Avaliador	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Valor Justo
Bernardo Manuel	UHY	8,51%	7,50%	2.965
Bezerra De Menezes	UHY	8,51%	7,50%	2.720
Eusébio	CBRE	8,25%	7,75%	41.700
Francisco Sá	CBRE	9,00%	8,50%	17.950
Lago Jacarey	CBRE	8,75%	8,25%	13.900
Maraponga	CBRE	8,50%	8,00%	26.550
Maraponga II	CBRE	8,50%	8,00%	9.150
Sargento Hermínio	CBRE	8,00%	7,50%	48.100
Sargento Herminio II	UHY	8,51%	7,50%	15.140
Treze De Maio (*)	UHY	8,51%	7,50%	8.410
Washington Soares	UHY	8,51%	7,50%	5.895
Total				192.480

(*) A avaliação do empreendimento Treze de Maio é a composição das avaliações dos imóveis transferidos ao Fundo pela JASC Empreendimentos Imobiliários Ltda. e dos imóveis adquiridos diretamente pelo Fundo em 2022.

Não há laudos de avaliação para a data base de 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) e, conseqüentemente, não há ajuste a valor justo registrado na comparação entre a referida data base e 31 de dezembro de 2022. Contudo, foram contratadas atualizações de todos os laudos de avaliação, com os mesmos avaliadores independentes, para a data base de 30 de setembro de 2023, que é anterior a emissão das presentes demonstrações financeiras (ver Nota 25 – Eventos Subsequentes). Os resultados das avaliações na data base de 30 de setembro de 2023 estão descritos abaixo:

Empreendimento	Avaliador	Taxa de Desconto	Taxa de Capitalização	Valor Justo
Bernardo Manuel	UHY	8,51%	7,50%	3.098
Bezerra De Menezes	UHY	8,51%	7,50%	2.915
Eusébio	CBRE	8,25%	7,75%	45.600
Francisco Sá	CBRE	9,00%	8,50%	19.850
Lago Jacarey	CBRE	8,75%	8,25%	13.900
Maraponga	CBRE	8,50%	8,00%	29.950
Maraponga II	CBRE	8,50%	8,00%	9.600
Sargento Hermínio	CBRE	8,00%	7,50%	47.000
Sargento Herminio II	UHY	8,51%	7,50%	17.122
Treze De Maio	UHY	8,51%	7,50%	7.328
Washington Soares	UHY	8,51%	7,50%	6.007
Total				202.370

Os laudos com data base em 30 de setembro de 2023 totalizam R\$ 202.370, R\$ 9.890 a mais (cerca de 5% de aumento) do que o registrado nos laudos de 31 de dezembro de 2022, ou R\$ 8.692 a mais do que o valor contábil desse grupo de empreendimentos registrado na carteira do Fundo em 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração). O pequeno aumento da avaliação dos ativos reflete o repasse da inflação em alguns contratos e pequenas melhoras na ocupação dos empreendimentos. Não houve qualquer alteração relevante nas premissas adotadas pelos avaliadores independentes.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

8. Instrumentos financeiros derivativos

Conforme previsto no regulamento do Fundo, é vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

No período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), não foi realizada operações com derivativos.

9. Receita de aluguéis

Em 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) compreendem aluguéis das áreas ocupadas dos empreendimentos mencionados na Nota 7 no valor de R\$ 9.437. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

10. Taxa de administração e consultoria

O administrador recebe, pelos serviços prestados ao Fundo, remuneração correspondente ao valor equivalente aos percentuais previstos na tabela abaixo, calculados sobre a base de cálculo da taxa de administração, sendo assegurado um valor mínimo de R\$ 17 por mês. Para fins do cálculo é utilizada a tabela abaixo:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	1,00% a.a.
Acima de R\$ 500.000,01	0,99% a.a.

A taxa de administração é provisionada por dia útil, mediante divisão da taxa anual por 252 dias, apropriadas e pagar mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente ao dos serviços prestados.

Os valores previstos acima são atualizados anualmente, a partir do início das atividades do Fundo, pela variação positiva do IPCA, ou por outro índice que vier a substituí-lo. Os percentuais incidirão respectivamente sobre os valores elencados na tabela acima, em regra de cascata

Para fins do cálculo da taxa de administração, é considerada base de cálculo (“base de cálculo da taxa de administração”):

(i) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, ou

(ii) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do Fundo, caso suas cotas tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como, por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) (“Índice de Mercado”).

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A taxa de administração engloba os pagamentos devidos ao administrador pela prestação dos serviços de administração, de custódia e de escrituração do Fundo, bem como os pagamentos devidos ao consultor imobiliário e ao gestor, pela prestação dos respectivos serviços ao Fundo, e não inclui valores correspondentes aos demais encargos do Fundo, os quais são debitados do Fundo de acordo com o disposto no seu regulamento, sendo.

(i) o Administrador faz jus a uma remuneração mínima de R\$ 17 por mês e aos seguintes percentuais aplicados sobre a base de cálculo da taxa de administração, o que for maior:

Valor Contábil do Patrimônio Líquido ou Valor de Mercado do Fundo	Taxa de Administração
Até R\$ 500.000	0,14% a.a.
Acima de R\$ 500.000,01	0,13% a.a.

(ii) o gestor e o consultor imobiliário fazem jus a uma remuneração equivalente ao percentual de 0,86% a.a. (oitenta e seis centésimos por cento ao ano) calculado sobre a base de cálculo da taxa de administração, a qual é dividida de forma igual entre os dois.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A Taxa de Administração não compreende a remuneração do Operador Imobiliário, o qual faz jus à uma remuneração equivalente a 5% dos aluguéis, ônus de impontualidade, incluindo multas compensatórias e/ou rescisórias e excluindo outros encargos de responsabilidade do Fundo, pagos pelo locatário, tal como rateio de despesas comuns extraordinárias e o imposto predial e territorial urbano.

A cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do administrador, em conjunto com o gestor, cobrar a taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das cotas no ato da integralização das cotas. Com exceção da taxa de distribuição primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo Fundo.

O Fundo não tem taxa de saída.

O valor das despesas de taxa de administração e gestão reconhecido no período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) foi de R\$ 716.

O valor da despesa de consultoria reconhecido no período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) foi de R\$ 481.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo distribui aos seus cotistas, no mínimo 95% dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período é distribuído aos cotistas, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência nos termos do regulamento e com base em recomendação apresentada pelo gestor de investimentos.

Rendimentos	2023
Lucro líquido do período	9.677
Receitas/despesas operacionais não transitadas pelo caixa	121
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	9.798
<hr/>	
Rendimentos apropriados	9.603
Rendimentos a distribuir	(1.412)
Rendimentos de períodos anteriores pagos no período	690
Rendimentos brutos pagos no período	8.881
<hr/>	
% do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	98,01%

*O demonstrativo refere-se até o fechamento do mês de agosto de 2023.

12. Patrimônio líquido

Em 11 de setembro de 2023 está composto de 2.716.375,000 cotas escriturais e nominativas, com valor unitário de R\$ 102,767, que representa um patrimônio líquido de R\$ 279.155.

O patrimônio do Fundo é representado por uma única classe de cotas.

13. Emissões, amortização, resgates de cotas

13.1. Emissões de cotas

As cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do cotista no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas.

Em julho de 2021, foi iniciada a 1ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição e o instrumentos particulares de compromisso de investimento para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu 1.569.087 (um milhão, quinhentas e sessenta e nove mil e oitenta e sete) cotas, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo um montante de R\$ 156.908.700 (cento e cinquenta e seis milhões, novecentos e oito mil e setecentos reais) ("1ª Emissão").

A 1ª Emissão foi encerrada em 14 de setembro de 2021.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII (CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em dezembro de 2021, foi iniciada a 2ª emissão de cotas do Fundo, no contexto da qual foram celebrados boletins de subscrição para subscrição e integralização de cotas, por meio dos quais o Fundo emitiu, até 31 de dezembro de 2021, 98.200 (noventa e oito mil e duzentas) cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 9.807.234,00 (nove milhões, oitocentos e sete mil e duzentos e trinta e quatro reais) (“2ª Emissão”).

A 2ª emissão foi encerrada em 17 de março de 2022. Por meio da 2ª emissão, o Fundo emitiu um total de 251.200 (duzentas e cinquenta e uma mil e duzentas) cotas, com valor unitário de R\$ 99,87 (noventa e nove reais e oitenta e sete centavos), perfazendo um montante de R\$ 25.087 (vinte e cinco milhões, oitenta e sete mil).

Em 14 de novembro de 2022, foi iniciada a 3ª emissão de cotas do Fundo em série única, sob o regime de melhores esforços (“3ª emissão”). Na 3ª emissão, o Fundo emitiu um total de 896.088 (oitocentas e nove e seis mil e oitenta e oito) novas cotas, ao preço unitário de R\$ 100,12 (cem reais e doze centavos), totalizando um montante de R\$ 89.716 (oitenta e nove milhões e setecentos e dezesseis mil reais). A 3ª emissão foi encerrada em 25 de abril de 2023.

As cotas das três ofertas públicas foram emitidas com esforços restritos de colocação, realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sob a coordenação da BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.

13.2. Subscrição e Integralização

Nos termos do Regulamento, a subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta de emissão de novas cotas. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pela Administradora. As cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser fixada nos documentos da oferta de emissão de novas cotas, nos termos do boletim de subscrição.

13.3. Gastos com colocação de cotas

O Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) no montante de R\$ 157, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

13.4. Amortização e resgate de cotas

Sempre que houver desinvestimentos, as cotas poderão ser amortizadas, a critério do administrador, conforme orientação conjunta do consultor imobiliário e do gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

A amortização parcial das cotas implicará manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do valor das cotas, na proporção da diminuição do patrimônio líquido do Fundo.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

No período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), não houve amortização de cotas.

14. Rentabilidade

No período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), a rentabilidade apurada, considerando-se o lucro líquido do período sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo, adicionado das cotas integralizadas e deduzido das amortizações, caso esses eventos tenham ocorrido no período foi positiva em 3,59%.

15. Encargos debitados ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Descrições dos encargos	De 1º/01 a 11/09/2023	
	Valores	%PL
Taxa de administração e gestão	716	0,30%
Despesas de auditoria e custódia	481	0,20%
Despesas de consultoria e assessoria	131	0,05%
Taxa de fiscalização da CVM	21	0,01%
Despesas de IR sobre cotas de fundos de renda fixa	446	0,18%
Outras despesas operacionais	21	0,01%
Total	1.816	0,75%

Para o período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração), o patrimônio líquido médio foi de R\$ 241.992.

16. Tributação

Os Fundos de investimentos imobiliários, conforme legislação em vigor, deverão distribuir a seus cotistas, no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados pelo regime de competência, ajustado pelo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento).

De acordo com a referida instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Conforme o art.36 da Instrução Normativa RFB nº 1585, emitida pela Receita Federal em 31 de agosto de 2015, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos Fundos, de investimentos imobiliários, em aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas exceto os rendimentos obtidos por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário.

Investidores estrangeiros

Os rendimentos pagos à cotistas residentes e domiciliados em países considerados não paraíso fiscal são tributados em 15% e para os residentes e domiciliados em países considerados como paraíso fiscal são tributados em 20%, conforme Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

18. Serviços de custódia e tesouraria

O serviço de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo, é prestado pela própria Administradora.

19. Partes relacionadas

As transações ocorridas no período com partes relacionadas, conforme CPC 05, estão abaixo detalhadas:

Ativo	Instituição	Relacionamento	11/09/2023
Disponibilidades	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	1

Despesas	Instituição	Relacionamento	De 1º/01 a 11/09/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	233
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora	Gestora	483

Valores a pagar	Instituição	Relacionamento	11/09/2023
Taxa de administração	BRL Trust DTVM S.A.	Administradora	9
Taxa de gestão	Genesis Capital Gestora	Gestora	29

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

20. Alteração estatutária

Em 31 de agosto de 2023 através da Assembleia Geral de Cotistas, foi deliberado e aprovado a substituição da atual Administradora pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, efetivada em 11 de setembro de 2023 (“Data da Transferência”);

Em 02 de maio de 2023 em ata de assembleia geral de cotistas houve deliberação e aprovação das demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022.

21. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 11 de setembro de 2023:

Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	-	22.418	-	22.418
Propriedades para investimento	-	-	245.628	245.628
Ações de companhias fechadas	-	-	12.675	12.675
Total do ativo	-	22.418	258.303	280.721

Jasc Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário FII

(CNPJ: 40.886.241/0001-02)

Administrado pela BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

(CNPJ: 13.486.793/0001-42)

Notas explicativas da administração à demonstração financeira

Período de 1º de janeiro a 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração)

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

22. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas do Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

23. Outros assuntos

Informamos que o Fundo, no período, contratou a Grant Thornton Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

24. Informações adicionais

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM), editou no dia 03 de dezembro de 2022 a Resolução CVM 175, e alterações posteriores (Resolução CVM nº 181 de 28/03/2023 e Resolução CVM nº 184 de 31/05/2023) a qual dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. As Resoluções entrarão em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

25. Eventos subsequentes

Após 11 de setembro de 2023 (data de transferência da administração) houve a divulgação dos novos laudos de avaliação dos ativos do Fundo, com data base em 30 de setembro de 2023, conforme descrito na Nota Explicativa 7.

Robson Christian H. dos Reis
Contador CRC-1SP214011-O

Danilo Christofaro Barbieri
Diretor Responsável

* * *