



OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

O JASC Renda Varejo Essencial Fundo de Investimento Imobiliário – FII é um fundo de investimento imobiliário que busca a obtenção de renda por meio da exploração de imóveis comerciais em segmentos que combinam crescimento com resiliência.

Os principais segmentos de atuação são (i) varejo essencial (atacarejos, supermercados, farmácias, *pet centers* e materiais de construção), (ii) serviços (academias, clínicas veterinárias e redes de diagnósticos) e (iii) alimentação (restaurantes, redes de *fast food*, dentre outros).

A estratégia de investimento do Fundo, baseada em um cuidadoso processo de seleção dos imóveis, também visa a valorização imobiliária e a consequente expansão da renda gerada pelos ativos investidos.



Início das atividades Agosto/2021



Código de negociação JASC11



Cotas emitidas 2.255.875 cotas / 460.500 recibos de cotas / 2.716.375 cotas + recibos



Consultor Imobiliário JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda



Gestor Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda



Administrador Fiduciário BRL Trust DTVM S.A.



Público-Alvo Investidor qualificado



Taxa de Administração 1% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo¹



Prazo de duração Indeterminado

1. Taxas de gestão e de consultoria imobiliária, que somam 0,86% a.a., se encontram temporariamente isentas de pagamento.



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido
Ajustado



R\$ 280,1 MM*

*Considerando o PL de JASC11 e o valor dos recibos de cotas emitidos até 30/04/2023

Valor Patrimonial da Cota
Ajustada



R\$ 103,13*

*Considerando cotas + recibos de cotas

P/VP



0,97x

Dividendo por Cota



R\$ 0,50

Valor de Mercado*



R\$ 271,6 MM

* Considerando cotas + recibos de cotas

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

*Com base na última negociação em 18/04/2023

Número de Cotistas



74

Yield anualizado



6,00% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

<i>Valores em R\$ mil*</i>	Abr/23	Mar/23	Var (%)	Abr/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	1.266	1.112	13,8%	798	58,6%	4.581	2.924	56,6%
Despesas Operacionais	(193)	(203)	-4,9%	(77)	149,1%	(928)	(1.348)	-31,2%
Resultado Operacional	1.073	909	18,0%	721	48,9%	3.653	1.576	131,8%
Resultado Financeiro Líquido	206	126	N/A			345		
Outras Receitas	-	-	-			-		
Despesas do Fundo	(19)	(92)	-79,6%			(197)		
Lucro Caixa do Período	1.260	943	33,5%			3.801		
Reserva de Resultado ²	14	-4	N/A			(11)		
Resultado Distribuído	1.274	940	35,6%			3.789		
Número de Cotas + Recibos	2.716.375	2.255.875				2.716.375		
Resultado Distribuído por Cota (R\$/cota)³	0,50	0,43				1,77		

1. Em 30/11/2022, foi liquidada a SPE Imobiliária, de forma que a partir de janeiro de 2023 a totalidade das receitas de aluguéis passou a ser recebida pelo Fundo.

2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de resultado, cujo valor ao final de abril de 2023 era de R\$ 11 mil.

3. Para os recibos integralizados ao longo do mês de abril, o rendimento será pro rata a partir dos dias em que os recursos efetivamente entraram no Fundo.

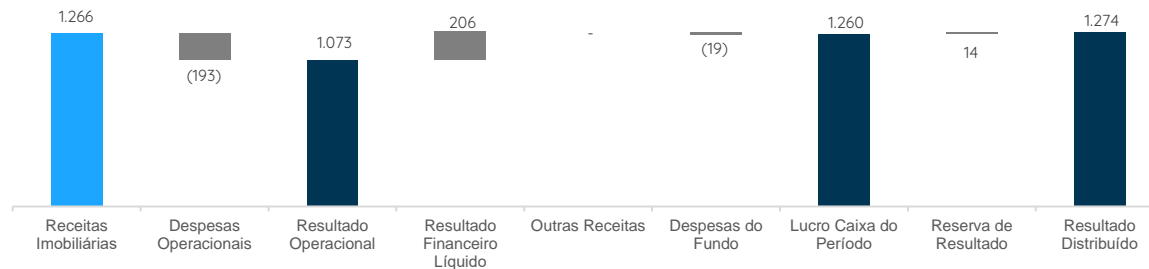
Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital

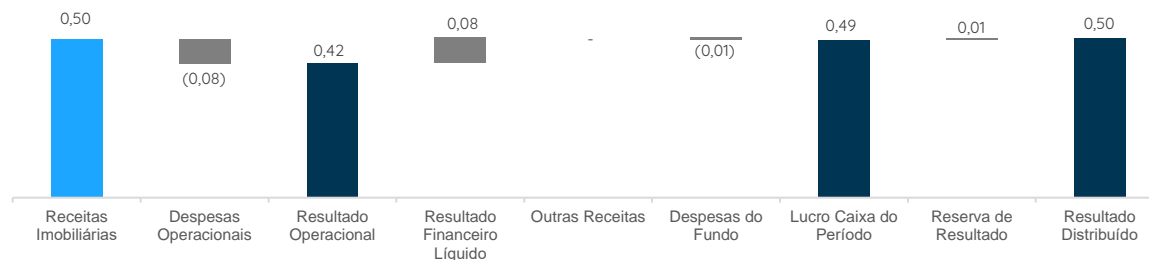


Construção do Rendimento Nominal (R\$ mil)*



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de abril de 2023 é de R\$ 1.274 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.

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



Considerando a existência de 2.716.375 cotas e recibos de cotas, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de abril de 2023 é equivalente a R\$ 0,50 por cota.

Receitas imobiliárias: Em abril, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.266 mil, representando um crescimento de 13,8% em relação ao mês anterior. Tal crescimento é resultado da combinação do início do pagamento do aluguel proporcional pelo Grupo Mateus referente ao ativo Paulista, do recebimento integral do aluguel da Drogasil no Treze de Maio e do reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de março (0,6% dos contratos foram reajustados no período). Já em relação a abril de 2022, as receitas tiveram um crescimento de 58,6%. No acumulado de 2023, as receitas tiveram um crescimento de 56,6% em relação ao ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas totalizaram R\$ 193 mil em abril, representando uma queda de 4,9% em relação ao mês anterior. Além disso, cerca de R\$ 117 mil se referem a despesas não recorrentes, das quais R\$ 62 mil foram relativos ao desenvolvimento dos ativos e R\$ 55 mil decorreram de carências relacionados às locações recentes (as projeções das despesas com carência e de desenvolvimento para os próximos meses estão detalhadas na página 10 deste relatório). No acumulado de 2023, as despesas tiveram queda de 31,2% em relação ao ano anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional em abril foi de R\$ 1.073 mil, representando um crescimento de 18,0% em relação ao mês anterior, e um crescimento de 48,9% em relação a abril de 2022. No acumulado de 2023, o resultado operacional apresentou um crescimento de 131,8% em relação ao ano anterior. A expectativa é de que com o término das despesas não recorrentes, o resultado operacional do Fundo estabilize em um patamar superior ao que vem sendo apresentado no momento.

Resultado financeiro líquido e Despesas do fundo: O resultado financeiro no mês de abril foi de R\$ 206 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo que será empregado na conclusão das aquisições dos ativos para o Grupo Mateus, bem como na conclusão dos ativos que ainda estão em desenvolvimento. Já as despesas do Fundo totalizaram, no período, R\$ 19 mil. Tais despesas ainda não consideram as taxas de gestão e consultoria imobiliária, que se encontram em carência, mas que com a conclusão da 3ª Emissão de Cotas, o Fundo atingiu o patamar de início da cobrança dessas taxas as quais começarão a ser pagas no mês de maio.

Rendimentos: Em 08 de maio foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,50 por cota, a serem pagos aos cotistas em 15 de maio. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,50% e um *yield* anualizado de 6,00%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 2.716.375 cotas e recibos de cotas (emitidos no contexto da 3ª Emissão de Cotas do Fundo) existentes em abril de 2023. Para as cotas integralizadas ao longo do mês de abril, o rendimento será *pro rata* a partir dos dias em que os recursos efetivamente entraram no Fundo.



Gestão Comercial: Ao final de abril o Fundo assinou com o Arcos Dourados Comércio de Alimentos S.A. um contrato de locação do ativo Washington Soares, no qual será operado uma loja do McDonald's, com duração de 20 anos contados a partir de sua inauguração. Além disso, houve uma desocupação no Francisco Sá, com pagamento do aluguel proporcional até a data de rescisão e da multa rescisória. Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo (considerando o Paulista, em retrofit, locado para o Mateus), ao final do mês de abril, ficou em 95,2%. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuem para a consolidação dos ativos e conseqüentemente o aumento da rentabilidade do portfólio.

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

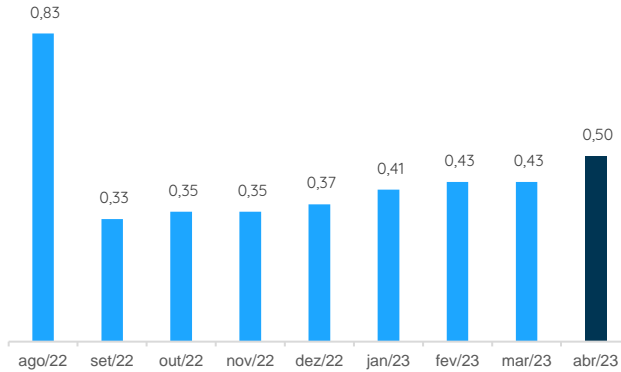
Terceira Oferta de Cotas: No dia 20 de abril de 2023, foi anunciado o encerramento da 3ª Emissão de Cotas do Fundo. No total, foram emitidas 896.088 novas cotas, representando um ingresso de recursos no Fundo da ordem de R\$ 90 milhões. Com o encerramento da oferta, o número total de cotas do Fundo crescerá para 2.716.375.

Aquisições - Paulista e Caxangá: O Fundo realizou em março a aquisição de dois imóveis, sendo um situado na cidade de Paulista (ativo "Paulista") e o outro na cidade de Recife (ativo "Caxangá"), ambos no estado de Pernambuco, no valor total de R\$ 46 milhões. Está previsto também o desembolso de até R\$ 24 milhões para as reformas, de forma que o investimento total do Fundo nos dois ativos será de até R\$70 milhões. É importante destacar que caso os recursos disponibilizados para as reformas não sejam suficientes, os custos excedentes serão de responsabilidade integral do Grupo Mateus.

Até o momento, foram desembolsados 75% do preço de aquisição de ambos os ativos (R\$ 18,7 milhões referente ao Paulista, e R\$ 15,7 milhões referente ao Caxangá, em março), ficando os 25% restantes do preço para serem pagos contra a lavratura da escritura, que deverá ocorrer ao longo de maio.

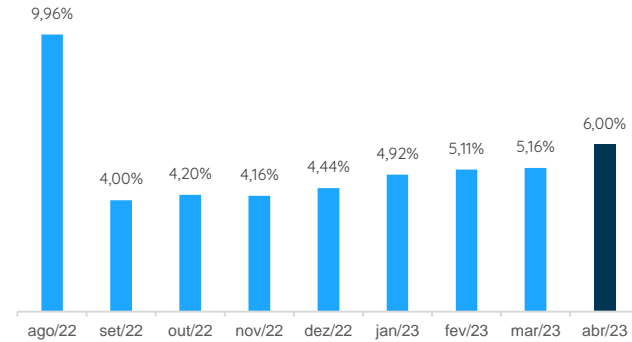


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 08 de maio de 2023, o Fundo realizará, em 15 de maio, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,50 por cota. Para as cotas integralizadas ao longo do mês de abril, o rendimento será *pro rata* a partir dos dias em que os recursos efetivamente entraram no Fundo.

Histórico *yield* anualizado (% a.a.)



O rendimento de R\$ 0,50 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,50%. Se anualizarmos esse rendimento, o *yield* anualizado é equivalente a 6,00%.

Resultado Potencial dos Ativos Operacionais

JASC Renda Varejo Essencial FII

Valores em R\$	Consolidado = (A) + (B)*	Ativos Operacionais (A)	Ativos em Des. (B)	Ativos Op. Ajustados
Receita Imobiliária Potencial	1.374.522	1.374.522	-	1.374.522
Vacância financeira (1)	(108.522)	(108.522)	-	-
Receita Imobiliária	1.265.935	1.265.935	-	1.374.522
Efeito Sargento Hermínio (2)	-	-	-	145.000
Carência e Descontos (3)	(55.166)	(55.166)	-	-
Receita Efetiva	1.210.769	1.210.769	-	1.519.522
Despesas Operacionais (3)	(137.888)	(137.888)	-	(75.976)
Resultado Operacional	1.072.881	1.072.881	-	1.443.546
Resultado financeiro	205.877	-	205.877	-
Despesas do Fundo (4)	(18.820)	(13.609)	(5.212)	(152.381)
Reserva de Resultado	13.749	9.942	3.807	-
Resultado Distribuído	1.273.688	1.069.214	204.473	1.291.165
Capital Investido	252.887.500	182.857.514	70.029.986	182.857.514
Rentabilidade (%)	6,0%	7,0%	3,5%	8,5%
Rentabilidade Nominal (R\$)	0,50			0,71

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

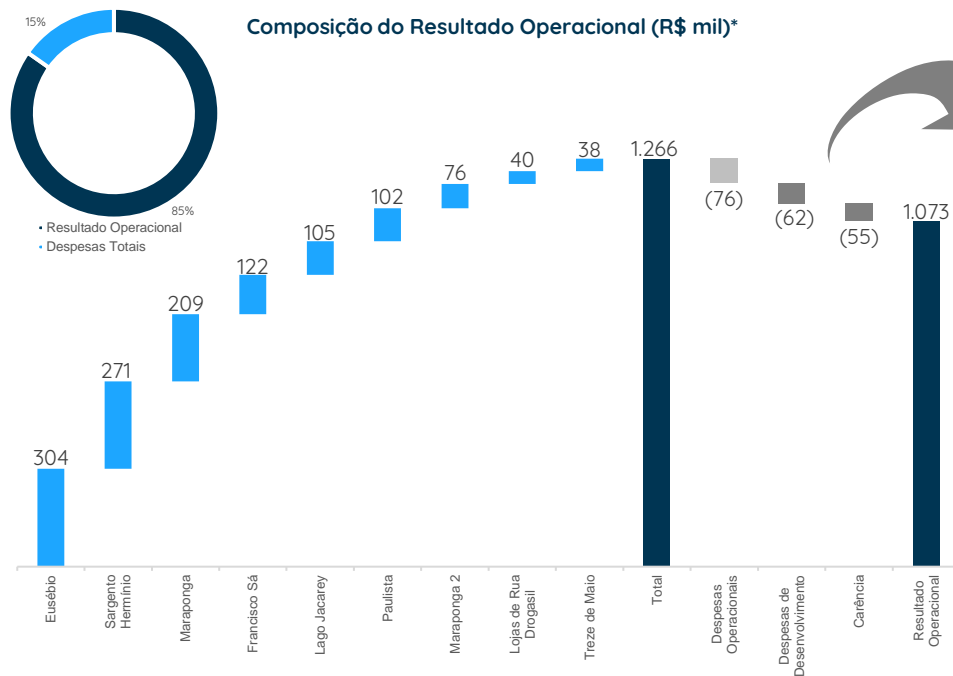
Além disso, partindo do resultado corrente dos ativos operacionais, alguns ajustes precisam ser realizados para que se possa ter clareza quanto a rentabilidade potencial desses ativos. Tais ajustes são descritos a seguir:

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

2) Efeito Sargento Hermínio: No negócio realizado no ativo Sargento Hermínio, o locatário construiu, com recursos próprios, o prédio, o qual, após o decurso do prazo de locação, será incorporado ao patrimônio do Fundo. Em contrapartida, durante esse mesmo período, a real rentabilidade do ativo é representada por 2 componentes: (i) o aluguel efetivamente recebido e (ii) apropriação mensal do custo estimado de construção do prédio. Assim, considerando (a) custo estimado de R\$ 2.500,00 por m², (b) área total do prédio de 14.000 m², e (c) prazo do contrato de 20 anos, tem-se uma apropriação mensal de cerca de R\$ 145 mil.

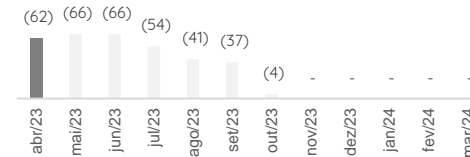
3) Despesas não Recorrentes: Com a maturação dos ativos, os descontos, carências e taxas de desenvolvimento serão eliminados.

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

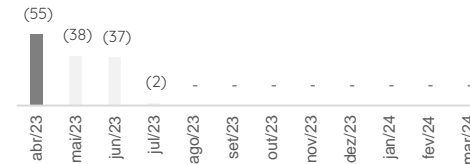


Em abril de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 1.073 mil, representando uma margem de 85% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

Projeção Despesas de Desenvolvimento (R\$ mil)



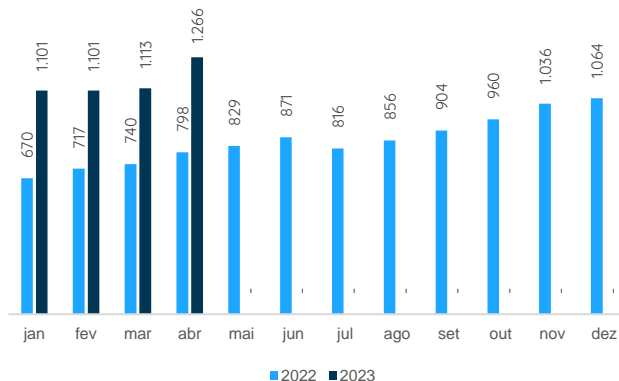
Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



Grande parte das despesas não recorrentes decorrem dos custos relacionados ao desenvolvimento dos ativos, que no mês de abril totalizaram R\$ 62 mil. No entanto, tais despesas têm uma curva acentuada de redução conforme detalhado no gráfico acima, o que irá impactar positivamente o resultado operacional do Fundo.

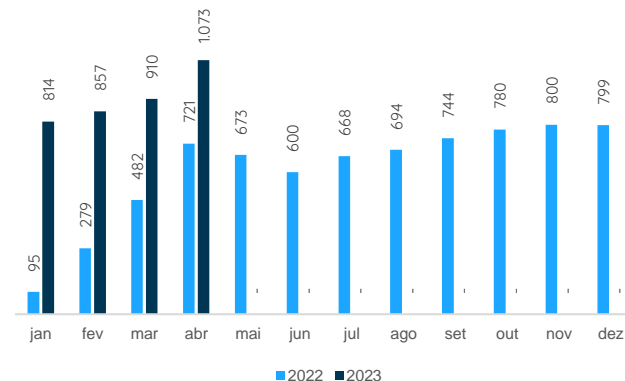
Já as carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 55 mil em abril. Porém, conforme detalhado no gráfico acima, grande parte dessas carências terminam em junho, de modo que a partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade desses aluguéis.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de abril de 2023 foram de R\$ 1.266 mil, representando um crescimento de 13,8% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, as receitas totalizaram R\$ 4,6 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 193 mil, valor 4,9% menor em relação a março de 2023. No acumulado do ano totalizaram R\$ 928 mil.

Resultado Operacional (R\$ mil)*

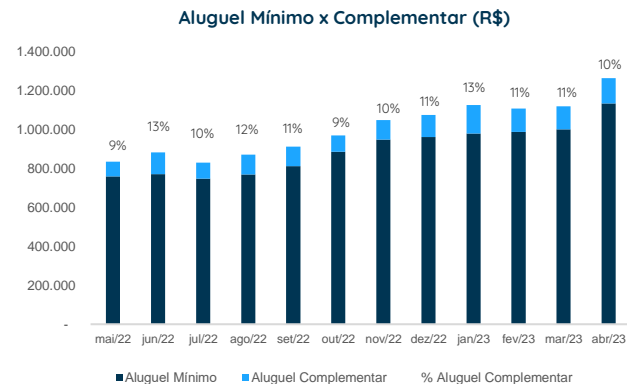


Em abril de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 1.073 mil, um crescimento de 18,0% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 3,6 milhões.

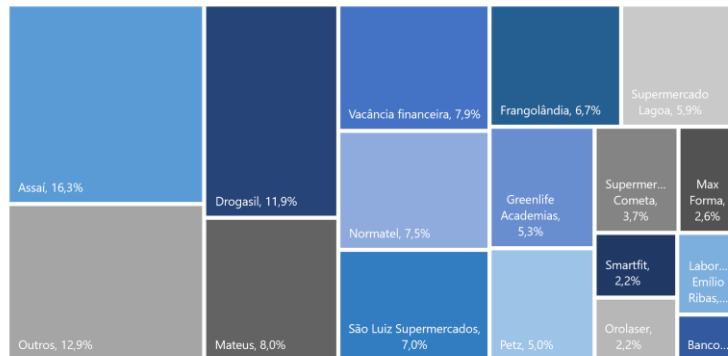
Detalhamento da Receita dos Ativos

JASC Renda Varejo Essencial FII

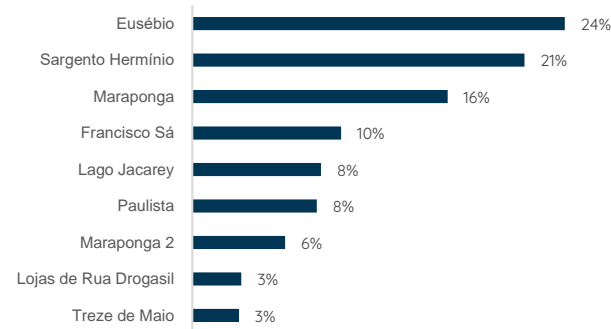
- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em abril de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 10% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Assaí, Drogasil, Mateus, Normatel e São Luiz Supermercados) representam 50,7% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 7,9%, e a taxa de ocupação física em 95,2%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 61% das receitas operacionais totais.



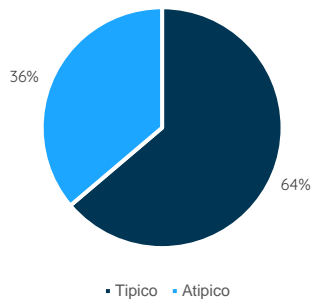
Receita por Inquilino (% Receitas Operacionais)



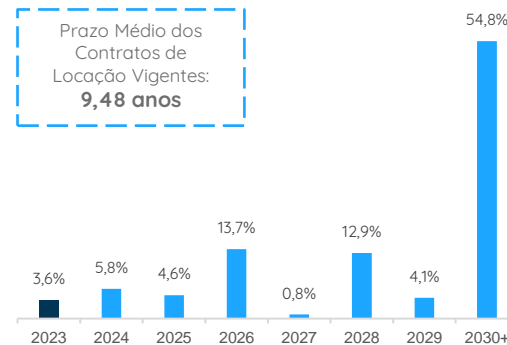
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



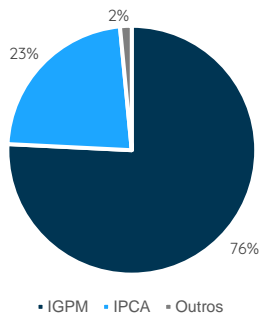
Natureza dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



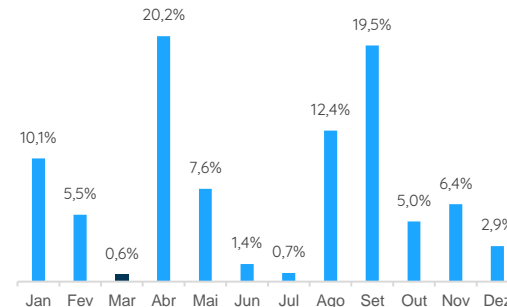
Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)

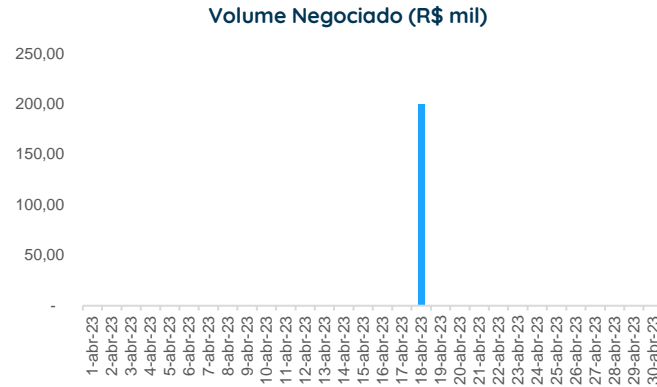


Índice de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)



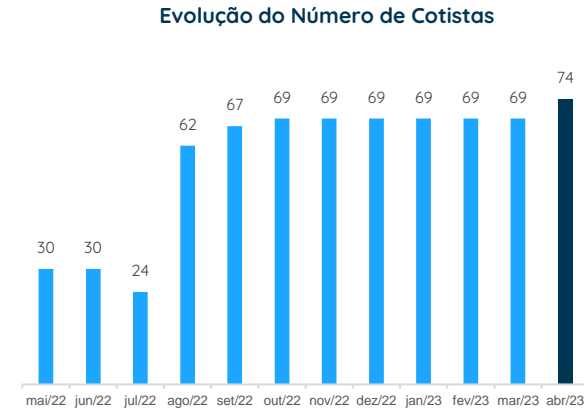
Mês de Reajuste dos Contratos de Locação (% Receita Contratada)





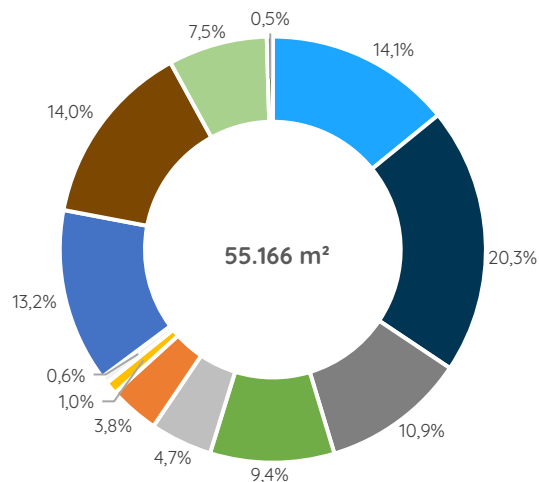
Em 30 de abril de 2023, o preço de fechamento mensal do JASC11 na B3 foi de **R\$ 100,00 por cota**.

As cotas foram negociadas em 6% dos pregões do mês, e o volume mensal de negociação foi de R\$ 200 mil.



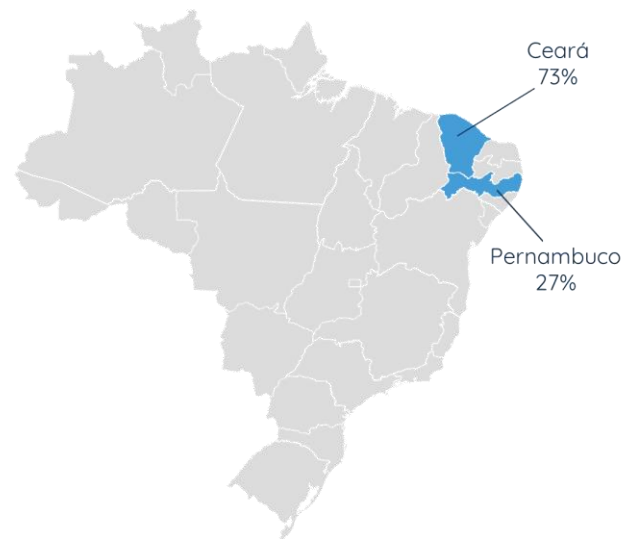
O Fundo encerrou o mês de abril de 2023 com **74 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)



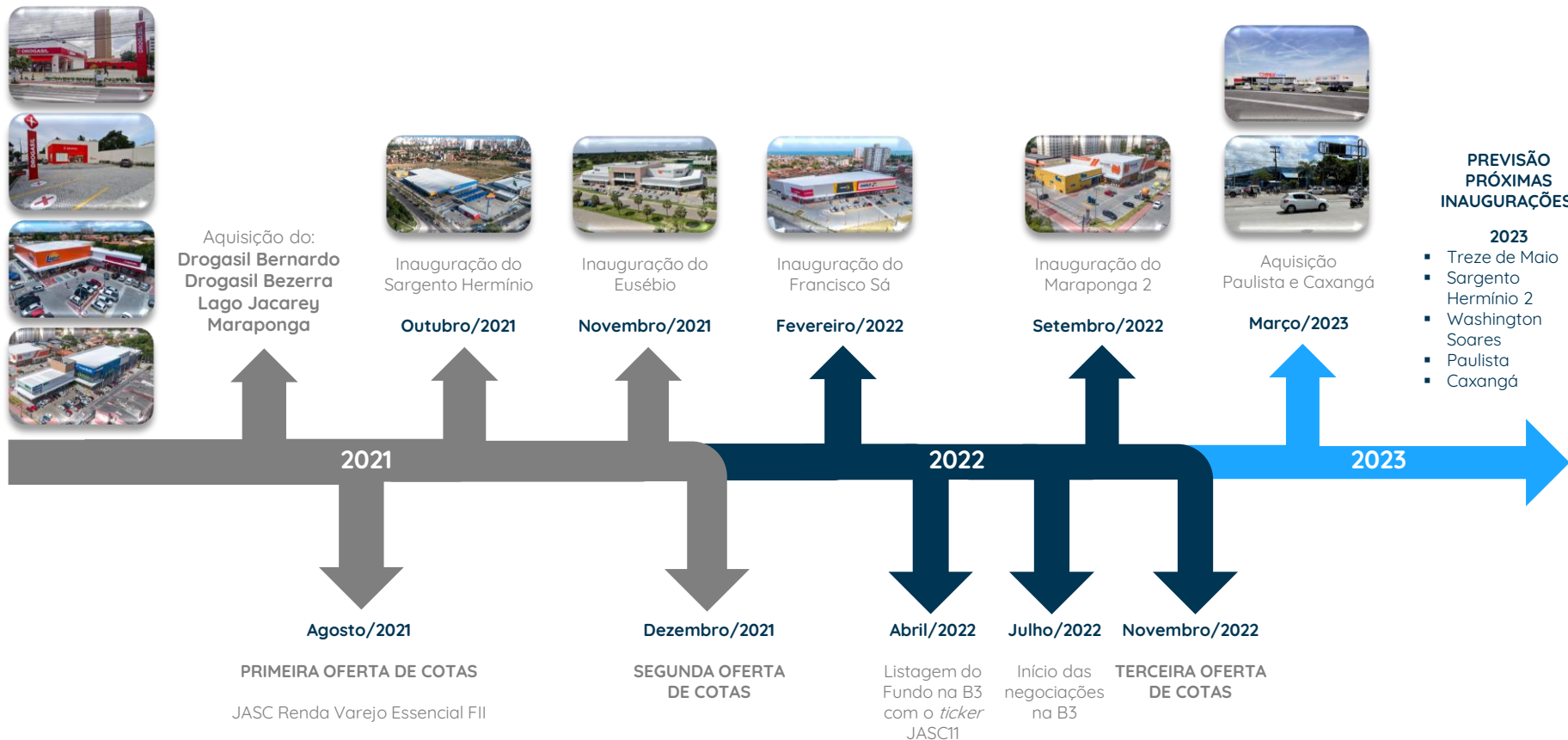
- Eusébio - CE
- Sargento Hermínio - CE
- Maraponga - CE
- Francisco Sá - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Treze de Maio - CE
- Paulista - PE
- Caxangá - PE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Washington Soares - CE

ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	% ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	% Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.794	14%	100%	25	24%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	20%	100%	4	21%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	11%	100%	9	16%	Fortaleza - CE	Em operação
Francisco Sá	5.202	9%	100%	7	10%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	5%	100%	3	8%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	4%	100%	2	6%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	1%	100%	2	3%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	1%	100%	1	3%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	7.272	13%	100%	1	8%	Paulista - PE	Em retrofit
Caxangá	7.751	14%	100%	1	-	Recife - PE	Em retrofit
Sargento Hermínio 2	4.147	8%	100%	-	-	Fortaleza - CE	Em desenvolvimento
Washington Soares	250	1%	100%	-	-	Fortaleza - CE	Em desenvolvimento
TOTAL	55.166	100%		54	100%		





Descrição do Portfólio - Concluídos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Sargento Hermínio

Localização: Av. Sargento Hermínio Sampaio, 2.965 – Fortaleza/CE
ABL: 11.175 m²
Total de Lojas: 10
Vagas de Estacionamento: 400
Início Operação: Outubro/21



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE
ABL: 7.794 m²
Total de Lojas: 47
Vagas de Estacionamento: 200
Início Operação: Novembro/21



Maraponga

Localização: Av. Godofredo Maciel, 2.540 – Fortaleza/CE
ABL: 6.039 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 100
Início Operação: Agosto/21



Lago Jacarey

Localização: Av. Pedro Lazar, 877 – Fortaleza/CE
ABL: 2.594 m²
Total de Lojas: 7
Vagas de Estacionamento: 60
Início Operação: Novembro/19



Loja de Rua: Drogasil Bezerra de Menezes

Localização: Av. Bezerra de Menezes, 1.409 – Fortaleza/CE
ABL: 292 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 14
Início Operação: Fevereiro/19



Loja de Rua: Drogasil Bernardo Manuel

Localização: Av. Bernardo Manuel, 207 – Fortaleza/CE
ABL: 236 m²
Total de Lojas: 1
Vagas de Estacionamento: 12
Início Operação: Maio/21

Descrição do Portfólio - Concluídos

JASC Renda Varejo Essencial FII



Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá. 2.670 -

Fortaleza/CE

ABL: 5.202 m²

Total de Lojas: 15

Vagas de Estacionamento: 165

Início Operação: Fevereiro/22



Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel,

2.560 - Fortaleza/CE

ABL: 2.101 m²

Total de Lojas: 6

Vagas de Estacionamento: 50

Início Operação: Setembro/22



Treze de Maio

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



Em desenvolvimento

Sargento Hermínio 2

Localização: Av. Sargento Hermínio
Sampaio, 2.851 – Fortaleza/CE
ABL: 4.147 m²
Total de Lojas: 23
Previsão Operação: 2º Semestre 2023



Em retrofit

Paulista

Localização: Av. Antonio Cabral de
Souza, 1.160 – Paulista/PE
ABL: 7.272 m²
Total de Lojas: 12
Vagas de Estacionamento: 243
Início Operação: Março/2023



Em desenvolvimento

Washington Soares

Localização: Av. Washington Soares,
3.535 – Fortaleza/CE
ABL: 250 m²
Previsão Operação: 2º Semestre 2023



Em retrofit

Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 –
Recife/PE
ABL: 7.751 m²
Total de Lojas: 5
Vagas de Estacionamento: 296
Início Operação: Março/2023

Este relatório foi elaborado pela Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda. (“Genesis Capital”), tendo caráter meramente informativo. Este material foi preparado com base em informações, públicas ou não, recebidas ou obtidas de fontes reconhecidas por sua confiabilidade e boa-fé. A Genesis Capital não se responsabiliza pelo teor dessas informações, que não foram objeto de auditoria específica. Este relatório pode conter informações acerca do futuro. A Genesis Capital não garante que estimativas ou projeções quanto a eventos futuros irão se materializar, sendo que as variações entre essas estimativas ou projeções e os resultados reais podem variar de forma significativa. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento imobiliário ao aplicar seus recursos. Para avaliação do desempenho de fundos de investimento imobiliário, é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Performance passada não é garantia de ganhos no futuro. Os investimentos em fundos imobiliários não são garantidos pelo administrador, gestor, consultor imobiliário, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito - FGC. A Genesis Capital não se responsabiliza por quaisquer decisões tomadas tendo como base este relatório. Todo material contido neste relatório, incluindo textos, gráficos, imagens e qualquer outro material de comunicação audiovisual, são de propriedade única e exclusiva da Genesis Capital. A divulgação deste material é autorizada desde que citada a fonte.

www.genesiscapital.com.br

ri@genesiscapital.com.br

Tel: +55 11 4993-9400

Rua Iguatemi, 448 – 6º andar

Itaim Bibi, São Paulo - SP

CEP: 01451-010



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI