



OBJETIVOS DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

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

	Início das atividades	Agosto/2021
	Código de negociação	JASC11
	Cotas emitidas	2.716.375 cotas
	Consultor Imobiliário	JH Consultoria e Administração de Imóveis Ltda
	Gestor	Genesis Capital Gestora de Recursos Ltda
	Administrador Fiduciário	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM
	Público-Alvo	Investidor qualificado
	Taxa de Administração	0,99% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo
	Prazo de duração	Indeterminado



Gestão de Recursos



ACESSE O
SITE



CADASTRE-SE
NO MAILING



FALE COM
O RI



ACESSE O
REGULAMENTO

Patrimônio Líquido



R\$ 291,3 MM

Valor Patrimonial da Cota



R\$ 107,23*

P/VP



0,93x

Rendimento por Cota



R\$ 0,52

Valor de Mercado



R\$ 271,6MM

Valor de Mercado da Cota



R\$ 100,00*

*Com base na última negociação em
22/08/2023

Número de Cotistas



73

Yield anualizado



6,2% a.a.

Demonstração do Resultado (Caixa)

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



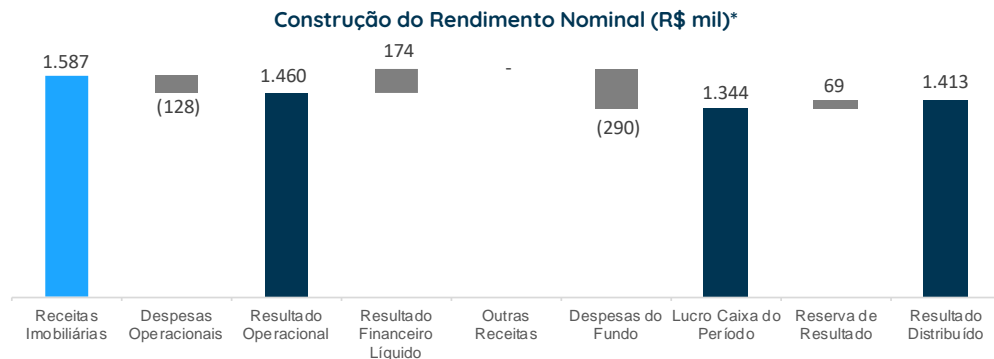
Valores em R\$ mil *	set/23	ago/23	Var (%)	set/22 ¹	Var (%)	2023 YTD	2022 YTD ¹	Var (%)
Receitas Imobiliárias	1.587	1.525	4,1%	904	75,6%	12.038	7.201	67,2%
Despesas Operacionais	(128)	(103)	23,9%	(160)	-20,3%	(1.576)	(2.246)	-29,8%
Resultado Operacional	1.460	1.421	2,7%	744	96,3%	10.461	4.955	111,1%
Resultado Financeiro Líquido	174	252	-30,7%	-	0,0%	1.709	-	0,0%
Outras Receitas	-	-	-	-	-	435	-	-
Despesas do Fundo	(290)	(236)	22,7%	(28)	945,2%	(1.283)	(325)	294,9%
Lucro caixa do Período	1.344	1.437	-6,5%	716	87,7%	11.322	4.630	144,5%
Resultado acumulado ²	69	(24)	-	(97)	-	307	-	-
Resultado Distribuído	1.413	1.413	-	619	-	11.015	2.177	-
# de cotas (# mil)	2.716	2.716	-	-	-	-	-	-
Resultado Distribuído por cota (R\$/cota)	0,52	0,52	0,0%	0,33	57,6%	-	-	-

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

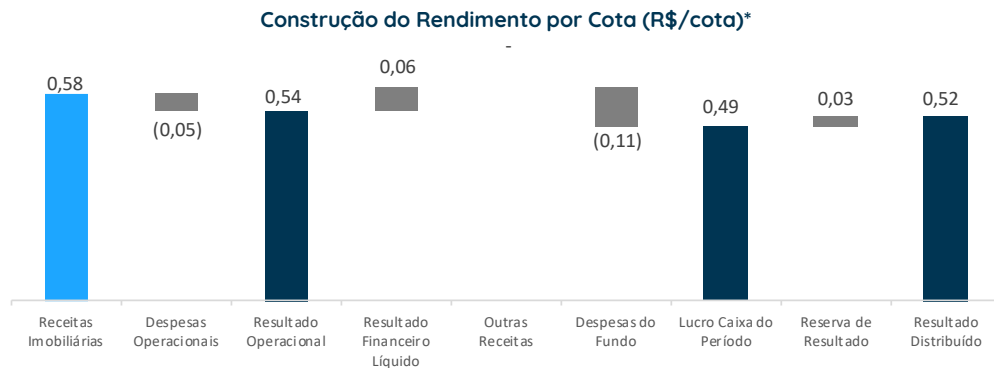
2. Nos termos da legislação aplicável, foi constituído uma reserva de Resultado Acumulado, cujo valor ao final de setembro de 2023 era de R\$ 307 mil.

Demonstração da Distribuição de Rendimentos

JASC Renda Varejo Essencial FII



O rendimento a ser distribuído aos cotistas referente ao resultado do Fundo no mês de setembro de 2023 é de R\$ 1.413 mil conforme detalhado no gráfico ao lado.



Considerando a existência de 2.716.375 cotas, o gráfico ao lado demonstra a quebra do resultado do Fundo por cota. Assim, o rendimento a ser distribuído referente ao resultado de setembro de 2023 é equivalente a R\$ 0,52 por cota.

Receitas imobiliárias: Em setembro, as receitas imobiliárias foram de R\$ 1.587 mil, representando um crescimento de 4,1% em relação ao mês anterior. Tal crescimento é resultado principalmente da combinação do recebimento dos aluguéis das lojas inauguradas do Sargento Hermínio 2, do incremento no aluguel do Paulista (decorrente do primeiro desembolso de recursos para o *retrofit* do ativo) e do recebimento do aluguel *pro rata* da desocupação ocorrida no Francisco Sá em agosto, além do reajuste anual aplicado aos contratos do portfólio com aniversário no mês de agosto (10,2% dos contratos foram reajustados no período). Em relação a setembro de 2022, as receitas cresceram 75,6%. No acumulado de 2023, as receitas cresceram 67,2% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Despesas operacionais: As despesas totalizaram R\$ 128 mil em setembro, representando um crescimento de 23,9% em relação ao mês anterior. Esse crescimento decorre do aumento das carências relacionadas às locações recentes, principalmente no Sargento Hermínio 2 – ativo recém inaugurado –, que totalizaram R\$ 41 mil (as projeções das despesas com carência para os próximos meses estão detalhadas na página 10 deste relatório). No acumulado de 2023, as despesas tiveram queda de 29,8% em relação ao ano anterior.

Resultado operacional: O resultado operacional em setembro foi de R\$ 1.460 mil, representando um crescimento de 2,7% em relação ao mês anterior e um crescimento de 96,3% em relação a setembro de 2022. No acumulado de 2023, o resultado operacional apresentou um crescimento de 111,1% em relação ao ano anterior. A expectativa é de que a combinação do incremento nas receitas, fruto das novas locações e da conclusão dos novos investimentos, aliada à redução das despesas não recorrentes, devem impactar positivamente o resultado operacional do Fundo nos próximos meses.

Resultado financeiro líquido e Despesas do Fundo: O resultado financeiro no mês de setembro foi de R\$ 174 mil e reflete a remuneração do caixa do Fundo que será empregado na conclusão das aquisições dos ativos para o Grupo Mateus, bem como na conclusão das obras do Sargento Hermínio 2. Já as despesas relacionadas ao Fundo totalizaram no período R\$ 290 mil, um aumento significativo sobre o mês anterior, devido às despesas com auditoria e gastos extraordinários em decorrência da transferência da administração fiduciária do Fundo para o BTG Pactual Serviços Financeiros.

Rendimentos: Em 16 de outubro foi anunciada a distribuição de rendimentos do Fundo de R\$ 0,52 por cota, a serem pagos aos cotistas em 23 de outubro. Tal distribuição representa um *yield* mensal de 0,52% e um *yield* anualizado de 6,2%. Os rendimentos estão sendo distribuídos às 2.716.375 cotas existentes em setembro de 2023.



Gestão Comercial: Em setembro, o Fundo assinou um contrato de locação do ativo Paulista com o Grupo Mateus, já inquilino do ativo, estando em carência por 4 meses ou até a inauguração da loja. Dessa forma, a taxa de ocupação física do portfólio do Fundo (considerando os ativos Paulista e o Caxangá, que estão em processo de *retrofit*, como locados para o Grupo Mateus) ao final do mês ficou em 96,8%. A vacância do portfólio está em grande parte concentrada no Francisco Sá e no Sargento Hermínio 2, ativo recém inaugurado, que deve reduzir sua vacância ao longo do tempo. A gestão continua dedicando esforços comerciais para locação das lojas vagas, buscando trazer inquilinos qualificados que contribuam para a consolidação dos ativos e, conseqüentemente, o aumento da rentabilidade do portfólio.

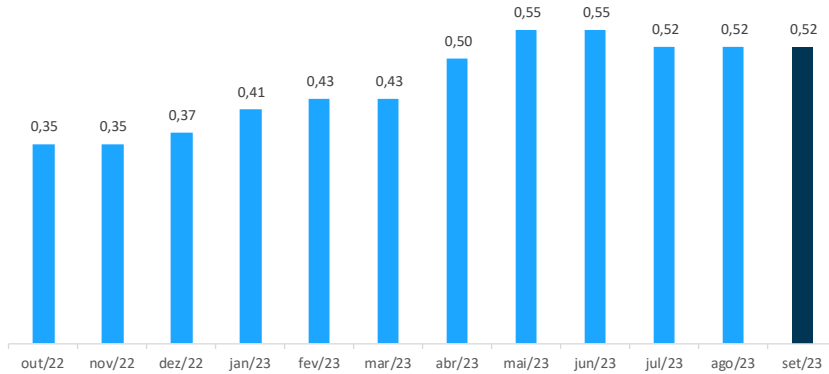
Ativos em Desenvolvimento: Atualmente o Fundo conta com apenas mais um ativo em desenvolvimento no portfólio, o Washington Soares, com previsão de inauguração em dezembro de 2023.

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

Avaliação dos Ativos: Em setembro foi concluída a avaliação do valor justo dos ativos imobiliários do portfólio do Fundo. Esses ativos foram avaliados pelas empresas CBRE, Binswanger e UHY Bendoraytes, no valor total de R\$ 276,9 milhões, e já está refletido no valor da cota patrimonial do Fundo.

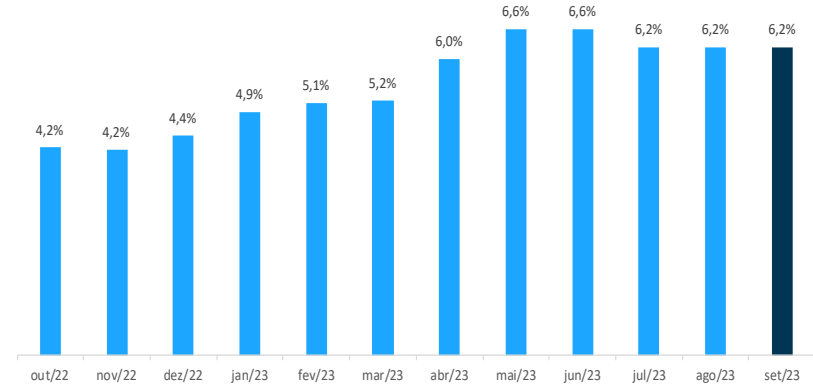


Histórico de Rendimentos por Cota (R\$)



Conforme [Comunicado](#), divulgado em 16 de outubro de 2023, o Fundo realizará, em 23 de outubro, o pagamento de rendimentos no montante de R\$ 0,52 por cota.

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



O rendimento de R\$ 0,52 por cota a ser distribuído aos cotistas representa um *yield* mensal de 0,52%. Esse *yield* anualizado é equivalente a 6,2%.

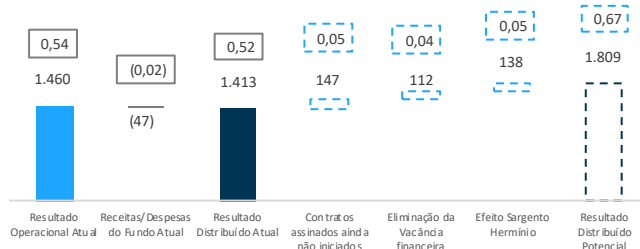
Resultado Potencial dos Ativos do Fundo

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Valores em R\$	Receitas Potenciais do Fundo
Resultado Operacional Atual*	1.459.550
Receitas/Despesas do Fundo Atual*	(47.035)
Resultado Distribuído Atual*	1.412.515
Contratos assinados ainda não iniciados (1)	146.783
Eliminação da Vacância financeira (2)	111.556
Efeito Sargento Hermínio (3)	137.750
Resultado Distribuído Potencial	1.808.604
<hr/>	
Capital Investido	271.637.500
Rentabilidade Potencial (%)	8,0%
Rentabilidade Nominal Potencial (R\$)	0,67



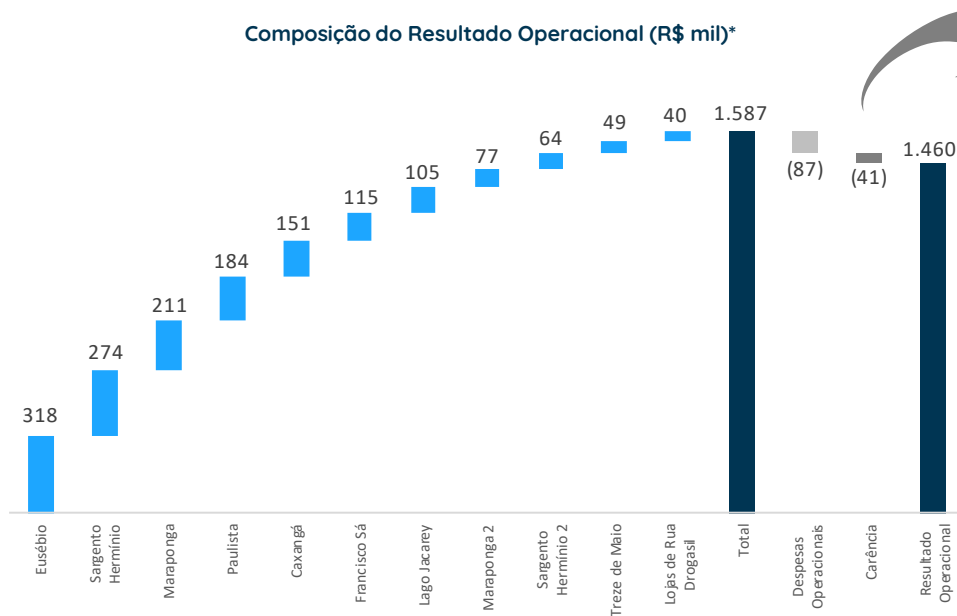
Para a estimativa da rentabilidade potencial dos ativos do Fundo, considera-se o resultado corrente dos ativos operacionais com alguns ajustes nas receitas potenciais. Tais ajustes são descritos a seguir:

1) Receitas contratadas: O Fundo atualmente possui ativos com contratos de locação já assinados, cujas receitas serão devidas após a inauguração das respectivas lojas. Além disso, também estão previstos incrementos nas receitas dos ativos Paulista e Caxangá, decorrentes dos desembolsos de recursos pelo Fundo para o *retrofit* desses ativos.

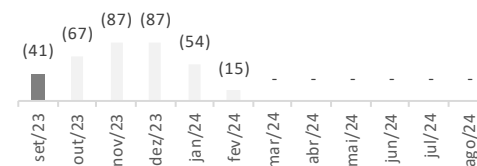
2) Vacância financeira: Considerando as características dos ativos do portfólio, a tendência é de que a vacância seja zero ou próxima de zero. Assim, com a maturação dos ativos, a eliminação tanto da vacância atual quanto da vacância das lojas vagas a inaugurar resultará em incremento de receitas para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

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

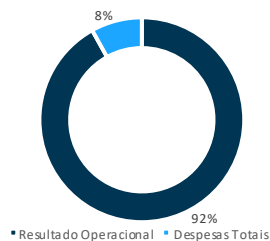
Composição do Resultado Operacional (R\$ mil)*



Projeção Carência Contratada (R\$ mil)



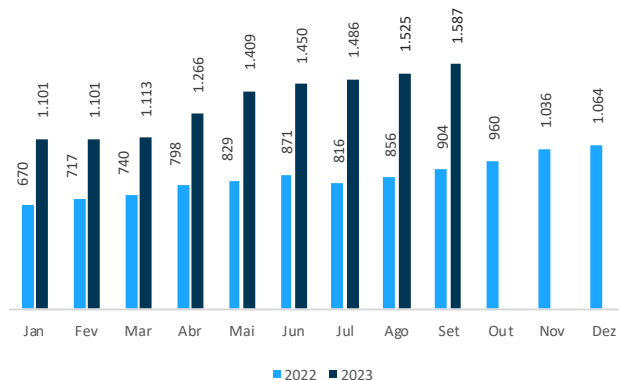
Margem Operacional (%)



Em setembro de 2023, o resultado operacional dos ativos foi de R\$ 1.460 mil, representando uma margem de 92% sobre as receitas operacionais totais dos ativos do Fundo.

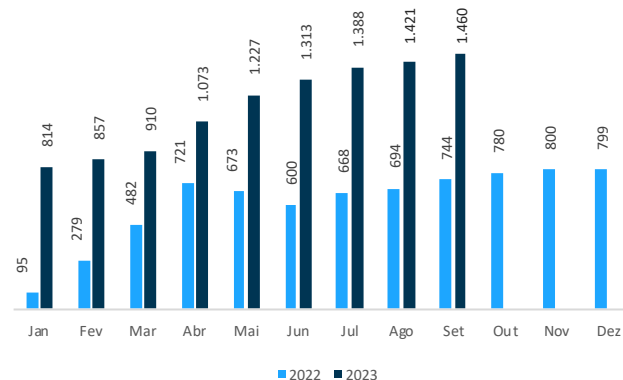
As carências concedidas aos aluguéis recentes somaram R\$ 41 mil em setembro, devendo se manter em patamares superiores até janeiro de 2024. A partir de então o Fundo receberá praticamente a integralidade dos aluguéis, conforme detalhado no gráfico acima.

Receitas Operacionais (R\$ mil)*



As receitas operacionais do mês de setembro de 2023 foram de R\$ 1.587 mil, representando um crescimento de 4,1% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, as receitas totalizaram R\$ 12,0 milhões. Já as despesas operacionais foram de R\$ 128 mil, valor 23,9% maior em relação a agosto de 2023. No acumulado do ano totalizaram R\$ 1.576 mil.

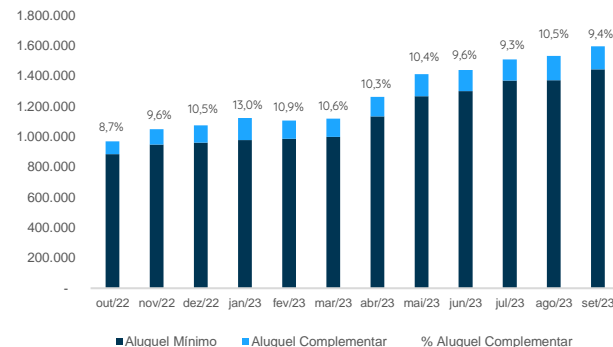
Resultado Operacional (R\$ mil)*



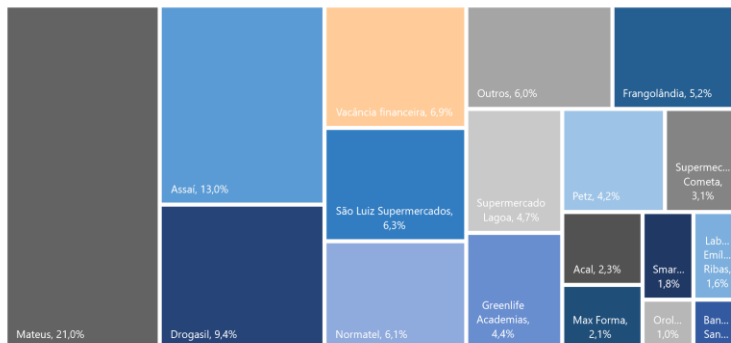
Em setembro de 2023, o resultado operacional foi de R\$ 1.460 mil, um crescimento de 2,7% em relação ao mês anterior. No acumulado do ano, totalizou R\$ 10,5 milhões.

- **Aluguel Mínimo e Aluguel Complementar:** em setembro de 2023, as receitas de aluguel complementar representaram 9,4% das receitas operacionais totais.
- **Principais Locatários:** Os 5 principais locatários (Mateus, Assaí, Drogasil, Normatel e São Luiz Supermercados) representam 55,8% do total da receita contratada de aluguel. A vacância financeira do Portfólio está em 6,9%, e a taxa de ocupação física em 96,8%.
- **Receitas por Ativo:** Eusébio, Sargento Hermínio e Maraponga são os ativos com maior contribuição de receitas do Portfólio, juntos representando 50,6% das receitas operacionais totais.

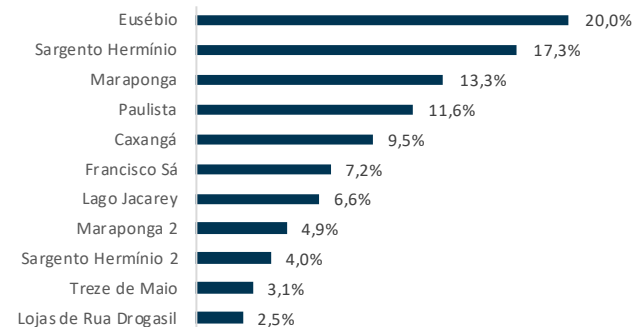
Aluguel Mínimo x Complementar (R\$)



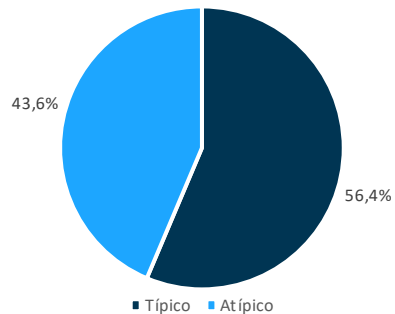
Receita por Inquilino (% Receitas Potenciais)



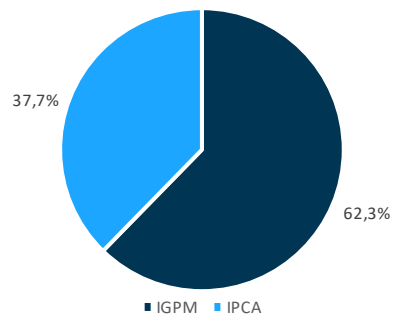
Receita por Ativo (% Receitas Operacionais)



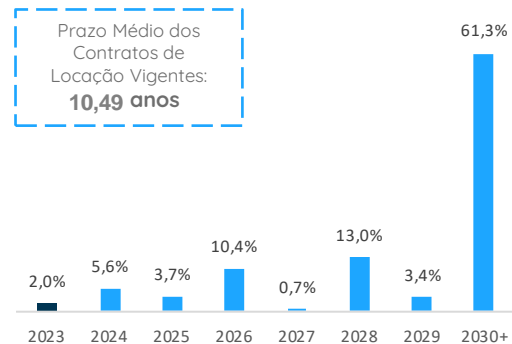
Natureza dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



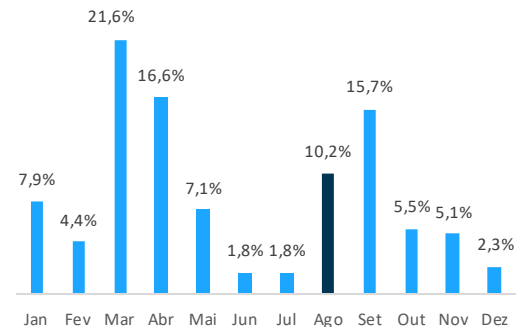
Índice de Reajuste dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



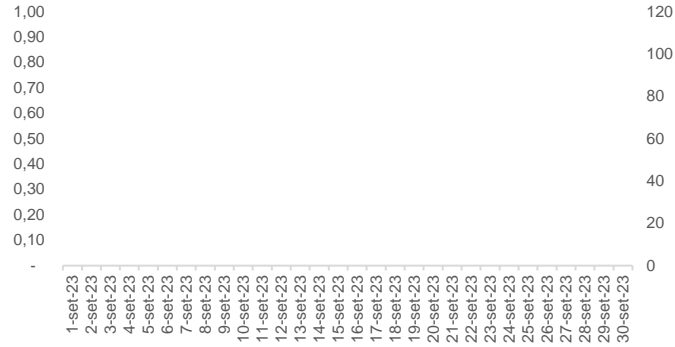
Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Contratada)



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

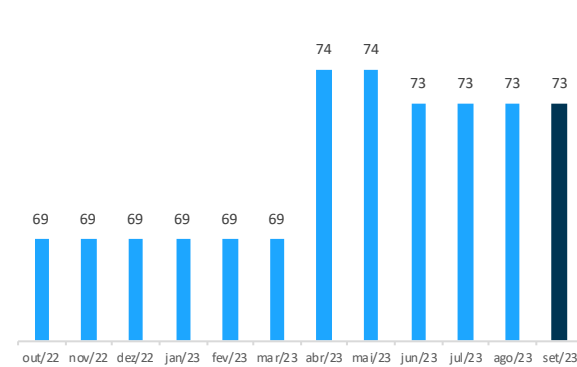


Volume Negociado (R\$ mil)



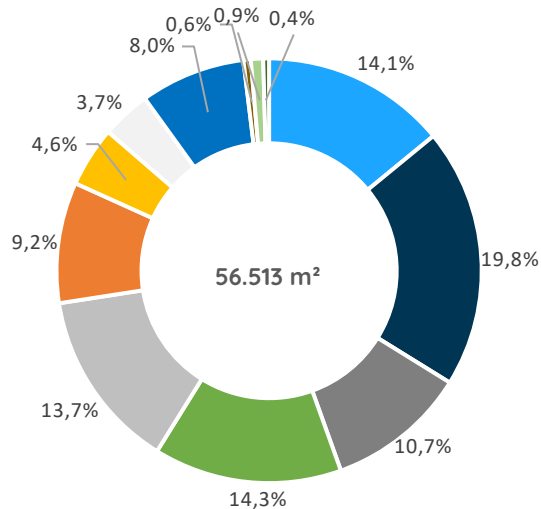
Não houve negociações de cotas do JASC11 na B3 em setembro de 2023.

Evolução do Número de Cotistas



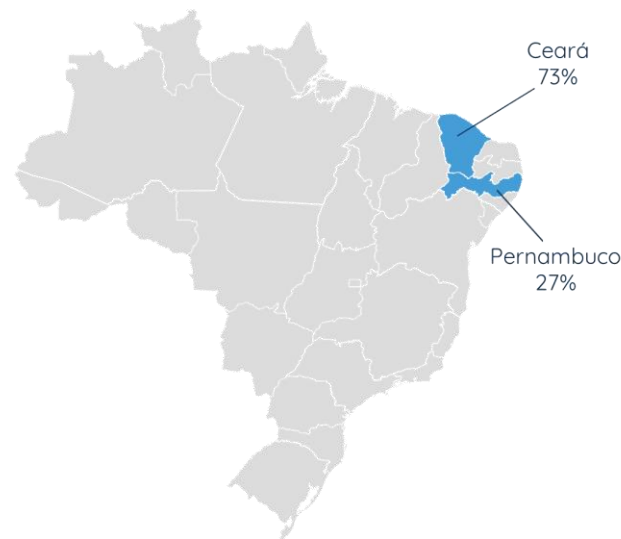
O Fundo encerrou o mês de setembro de 2023 com **73 cotistas**.

ABL Própria Portfólio (%)



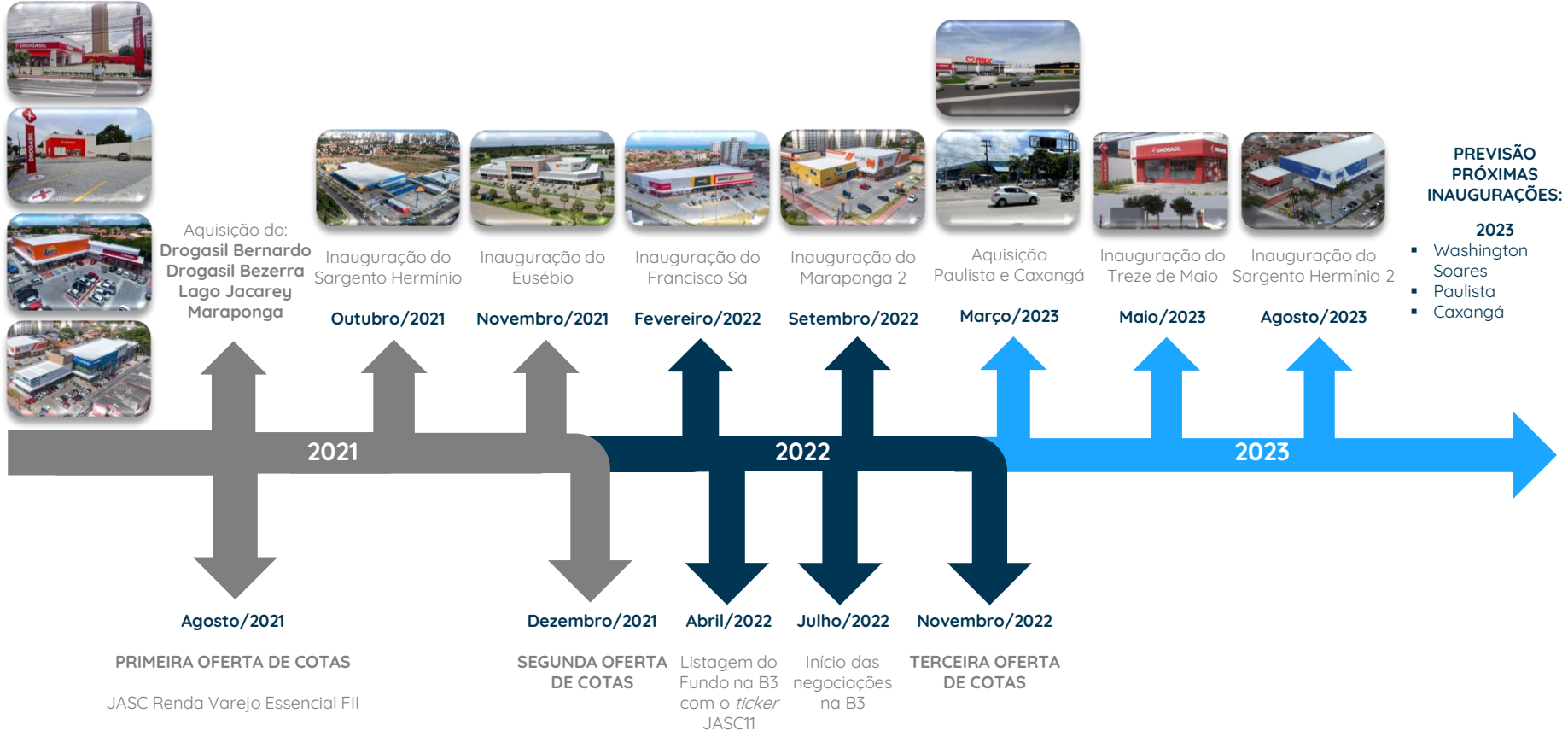
- Eusébio - CE
- Sargento Hermínio - CE
- Maraponga - CE
- Paulista - PE
- Caxangá - PE
- Francisco Sá - CE
- Lago Jacarey - CE
- Maraponga 2 - CE
- Sargento Hermínio 2 - CE
- Treze de Maio - CE
- Lojas de Rua Drogasil - CE
- Washington Soares - CE

ABL Própria Portfólio Por Região Geográfica (%)



	ABL Total (m²)	%ABL Total	Participação (%)	Número de Locatários	%Receitas Operacionais	Localização	Situação Atual
Eusébio	7.944	14,1%	100%	25	20,0%	Eusébio - CE	Em operação
Sargento Hermínio	11.175	19,8%	100%	5	17,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga	6.039	10,7%	100%	9	13,3%	Fortaleza - CE	Em operação
Paulista	8.093	14,3%	100%	2	11,6%	Paulista - PE	Em retrofit
Caxangá	7.751	13,7%	100%	1	9,5%	Recife - PE	Em retrofit
Francisco Sá	5.202	9,2%	100%	8	7,2%	Fortaleza - CE	Em operação
Lago Jacarey	2.594	4,6%	100%	3	6,6%	Fortaleza - CE	Em operação
Maraponga 2	2.101	3,7%	100%	2	4,9%	Fortaleza - CE	Em operação
Sargento Hermínio 2	4.523	8,0%	100%	7	4,0%	Fortaleza - CE	Em operação
Treze de Maio	315	0,6%	100%	2	3,1%	Fortaleza - CE	Em operação
Lojas de Rua Drogasil	528	0,9%	100%	2	2,5%	Fortaleza - CE	Em operação
Washington Soares	250	0,4%	100%	-	-	Fortaleza - CE	Em desenvolvimento
TOTAL	56.513	100,0%		66	100,0%		





Descrição do Portfólio - Concluídos

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Sargento Hermínio

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



Eusébio

Localização: Rodovia CE 040 – Eusébio/CE
ABL: 7.944 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

genesis
capital



Francisco Sá

Localização: Av. Francisco Sá, 2.670 -
Fortaleza/CE
ABL: 5.202 m²
Total de Lojas: 15
Vagas de Estacionamento: 165
Início Operação: Fevereiro/22



Sargento Hermínio 2

Localização: Av. Sargento Hermínio
Sampaio, 2.851 - Fortaleza/CE
ABL: 4.523 m²
Total de Lojas: 21
Vagas de Estacionamento: 180
Início Operação: Agosto/23



Maraponga 2

Localização: Av. Godofredo Maciel,
2.560 - Fortaleza/CE
ABL: 2.101 m²
Total de Lojas: 6
Vagas de Estacionamento: 50
Início Operação: Setembro/22



Treze de Maio

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

Descrição do Portfólio – Em obras

JASC Renda Varejo Essencial FII

genesis
capital



Paulista

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

ABL: 8.093 m²

Total de Lojas: 3

Vagas de Estacionamento: 280

Início Operação: Março/2023



Caxangá

Localização: Av. Caxangá, 3.942 – Recife/PE

ABL: 7.751 m²

Total de Lojas: 5

Vagas de Estacionamento: 296

Início Operação: Março/2023



Washington Soares

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

ABL: 250 m²

Previsão Operação: Dezembro/23

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