

JFL Living FII

JFLL11

BRPP¹
PRODUTOS ESTRUTURADOS

jfl living

genial
Banco



Vhouse Faria Lima – Unidade 182

MARÇO DE 2021
Relatório Gerencial

www.jfll11.com.br

Dados Gerais

Nome do Fundo	JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário	DATA BASE 31/03/2021 QUANTIDADE DE COTISTAS 1.274 COTA PATRIMONIAL R\$ 96,68 COTA DE MERCADO R\$ 93,76 NÚMERO DE COTAS 1.500.598 PATRIMÔNIO LÍQUIDO R\$ 145.084.057 VALOR DE MERCADO R\$ 140.696.068 DIVIDENDO ANUNCIADO PARA O MÊS R\$ 0,62/cota Os rendimentos distribuídos referem-se aos resultados operacionais do mês de março.
Código de Negociação	JFLL11	
CNPJ	36.501.181/0001-87	
Site do Fundo	https://www.jfl11.com.br/	
Objetivo do Fundo	Obtenção de renda por meio da aquisição de ativos imobiliários e a exploração comercial, mediante locação, de imóveis no segmento residencial localizados em todo o território nacional	
Início das Atividades	Janeiro de 2021	
Público Alvo	Investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, 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 e/ou no exterior	
Tipo ANBIMA	FII Renda Gestão Ativa Segmento Residencial	
Administradora	Banco Genial S.A.	
Gestora	BRPP Gestão de Produtos Estruturados Ltda (Empresa do Grupo Genial)	
Consultor Imobiliário	JFL GP Gestão Imobiliária Ltda (JFL Living)	
Taxa de Administração	<p>1,15% a.a. à razão de 1/12 avos sobre o Patrimônio Líquido do Fundo calculado com base no fechamento diário, observado o valor mínimo mensal de R\$ 30.000,00 ajustado pelo IPCA.</p> <p>Durante o período de 2 (dois) anos, a contar da data de início do Fundo, o Consultor Imobiliário não irá cobrar a taxa de 0,85% a.a. referente à remuneração pela prestação de serviços de consultoria.</p>	
Ofertas Públicas	<p>1ª Emissão de Cotas – Dezembro/2020</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Oferta ICVM 400 ▪ Emissão de 1.500.598 (um milhão quinhentos mil, quinhentos e noventa e oito) cotas ▪ Volume total de R\$ 150.059.800,00 (cento e cinquenta milhões, cinquenta e nove mil e oitocentos reais) ¹ <p><i>Nota 1: Valor bruto dos custos da respectiva Oferta Pública de Cotas.</i></p>	

Mensagem do Gestor e do Consultor

➤ Introdução

No mês de março, os ativos imobiliários que compõem o portfólio do JFL Living FII apresentaram uma performance superior ao mês de fevereiro, com aumento no NOI/m² do portfólio. Mesmo em um cenário de recrudescimento da pandemia do Covid-19, pode-se perceber um aumento da taxa de ocupação do VHouse Faria Lima durante o mês, que foi de 72% (*versus* 70% no mês anterior) e manutenção dos níveis de locação do VO699 em 53%.

Entendemos que o segmento corporativo pode ser impactado por novas medidas de *lockdown* em São Paulo, entretanto ressaltamos que no mês de março foi possível observar a entrada de 4 novos contratos de pessoas jurídicas. No mês anterior, inserido em um contexto de maior afrouxamento das medidas restritivas e normalização das atividades econômicas, houve uma entrada de 27 novos contratos apenas no VO699, de forma que atualmente os ativos contam com grandes clientes corporativos, como **Pinheiro Neto Advogados, Samsung, 99 App, White and Case, Roche, C6 Bank, Nubank**, entre muitos outros. Em março, os apartamentos de maior metragem continuam a apresentar uma demanda elevada e a JFL Living computou uma média de 30 *leads* recebidos por semana, o que demonstra o interesse do público pelos produtos. Tais fatos reforçam nossa visão otimista em relação à capacidade de geração de renda dos ativos no longo prazo.

Vale destacar que, a Administração vem adotando medidas para impulsionar o posicionamento da marca JFL no mercado, a partir do uso de inteligência artificial para novas campanhas de marketing e *collabs*. A JFL Living também possui um time de vendas próprio, com uma área comercial ativa em captação de clientes corporativos.

Além disso, a Administração vem conduzindo o Projeto Eficiência, que busca viabilizar a redução de custos nos ativos imobiliários, a partir da identificação de ganhos de escala nos condomínios em todos os serviços prestados, como: limpeza, café da manhã, manutenções, entre outros. Este projeto é impulsionado pelo controle da administração condominial detido pelo Grupo JFL e conforme a evolução do projeto, espera-se aumentar o efeito da redução de custos em todos os ativos na plataforma, maximizando a margem NOI no longo prazo.

Os resultados a distribuir referentes ao mês de março equivalem a R\$ 0,62/cota, acumulando-se uma base de resultados a distribuir de R\$ 0,07/cota.

➤ Histórico do Fundo

Conforme divulgado no [Comunicado ao Mercado](#), em 06/01/2021 concluímos a primeira oferta pública de emissão de cotas do JFL Living Fundo de Investimento Imobiliário, tendo captado o volume de R\$ 150.059.800,00. Após aprovado pelos cotistas do Fundo na [Assembleia Geral dos Cotistas](#) realizada em 25/01/2021, o Fundo adquiriu – em 28/01/2021 - a participação nos dois imóveis residenciais *multifamily*, conforme mencionado em [Fato Relevante](#). Os percentuais de aquisição estão indicados abaixo:

- 75,00% da fração ideal das 151 matrículas imobiliárias que integram o condomínio VHouse Faria Lima, localizado em Pinheiros – São Paulo (SP). O montante total do investimento foi de R\$ 127.500.000,00.
- 7,50% da fração ideal das 140 matrículas imobiliárias que integram o condomínio VO699, localizado na Vila Olímpia – São Paulo (SP). O montante total do investimento foi de R\$ 11.625.000,00.

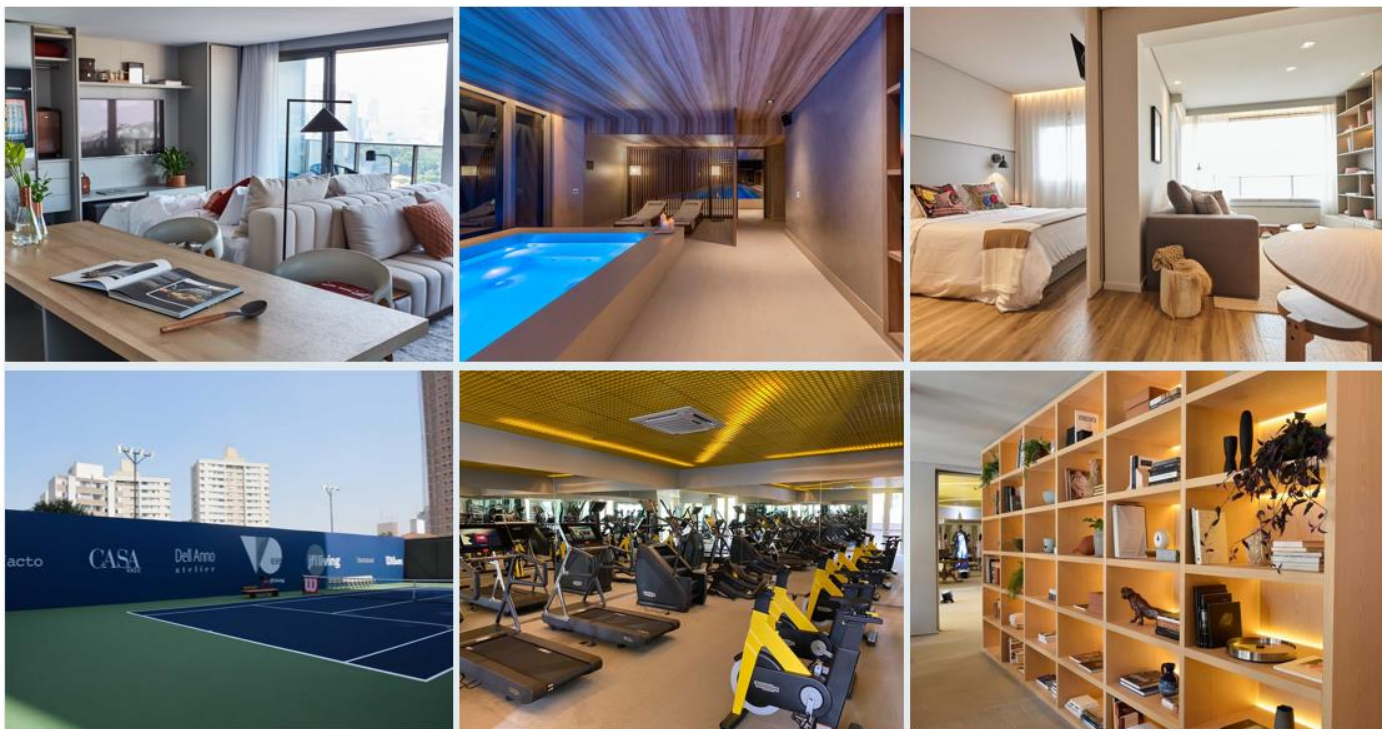
➤ Tese de Investimentos

A tese de investimentos do Fundo está principalmente direcionada para geração de renda imobiliária aos seus cotistas a partir da aquisição de imóveis residenciais *multifamily* de elevado padrão construtivo, para o público de perfil AAA, localizados em regiões privilegiadas na cidade de São Paulo. O Fundo conta com o consultor imobiliário JFL Living, um dos principais *players* no segmento residencial *multifamily*, e oferece uma série de serviços adicionais, contando com uma plataforma verticalizada com um modelo que atua desde a concepção do empreendimento à operação e comercialização do negócio.

O controle do condomínio pela JFL Living permite uma maior agilidade na tomada de decisões, ganho de escala e profissionalização na administração. A gestão, focada na experiência do usuário, proporciona cuidado e atenção aos detalhes, privacidade e eficiência, tudo isso em um ambiente de luxo despojado, para que o cliente se sinta em casa, além de contar com uma equipe de vendas própria, proporcionando a fidelização do cliente. A empresa é altamente sólida, capitalizada e, com sua proposta de valor singular, se consolida como um grande *player* em um mercado com elevada barreira de entrada.

Além das vantagens competitivas acima apresentadas, destacam-se também: (i) risco de crédito pulverizado e (ii) uma base de contratos mais concentrada em locações de longo prazo, o que confere uma alta resiliência ao portfólio.

Imagem 1: Unidades Residenciais e Áreas Comuns dos Ativos Imobiliários



Resultado do Fundo e Distribuição de Rendimentos

A política de distribuição de rendimentos considera os seguintes fatores: (i) *NOI* dos empreendimentos imobiliários, ou seja, geração de caixa dos ativos; (ii) subordinação, vigente pelo período de 2 (dois) anos, a contar da aquisição dos ativos; (iii) rentabilidade das aplicações financeiras; e (iv) resultados acumulados não distribuídos.

Em 31/03/2021, o Fundo divulgou sua distribuição de rendimentos com pagamento aos cotistas a ser realizado no dia **15/04/2021**.

Estes rendimentos foram recebidos pelo Fundo em **março de 2021**, sendo equivalentes aos resultados operacionais dos ativos entre 25/02/2021 e 25/03/2021.

➤ **Subordinação e Desconto da Taxa de Consultoria**

Durante os 2 (dois) primeiros anos contados da aquisição da participação no VHouse Faria Lima e no VO699, o Fundo possui prioridade no recebimento do Resultado Líquido advindo da exploração conjunta das unidades imobiliárias em montante equivalente a 6,50% a.a. do *dividend yield* anual, apurado mensalmente, calculado sobre a cota de emissão, conforme descrito no Prospecto da Oferta. Vale ressaltar que, a Subordinação de Renda não constitui, em nenhuma hipótese, garantia de que os 6,50% a.a. de *dividend yield* serão efetivamente recebidos pelos cotistas, dado que a Subordinação de Renda constitui somente prioridade no recebimento do Resultado Líquido.

Durante o mesmo período da subordinação, a JFL Living – Consultor Imobiliário do Fundo – concedeu o desconto de 0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, sendo equivalente à totalidade da taxa de remuneração de consultoria imobiliária.

Assim sendo, a expectativa de *dividend yield* do Fundo para os próximos 12 meses é de aproximadamente 7,35% a.a. (com base na cota de emissão R\$ 100), ou seja, aproximadamente R\$ 0,62/cota por mês. Cumpre esclarecer que a rentabilidade estimada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura aos cotistas por parte da administradora, da gestora ou da consultora.

Valores em R\$	Março/21	Ano 2021	Últimos 12 Meses	Memória de Cálculo
Receita Operacional Imobiliária ¹	984.977	2.042.378	2.042.378	(a)
Receita Financeira	664	124.652	124.652	(b)
Total das Receitas	985.641	2.167.030	2.167.030	(c) = (a) + (b)
Total de Despesas ²	39.502	112.118	112.118	(d)
Resultado	946.139	2.054.912	2.054.912	(e) = (c) - (d)
Rendimento por Cota - Total	0,62	1,30	1,30	-
Rendimento Distribuído	930.371	1.950.777	1.950.777	(f)
Rendimento por Cota - Média Mensal	0,62	0,65	0,65	-
Base de Resultados Acumulado – Inicial	88.367	0,00	-	-
Base de Resultados Acumulado – A distribuir	104.135	104.135	-	-

¹ Receita Imobiliária = 75,00% do Resultado Operacional VHouse + 7,50% do Resultado Operacional VO699

² Despesas do Fundo – já incluído o desconto da Consultora Imobiliária referente ao mês de referência

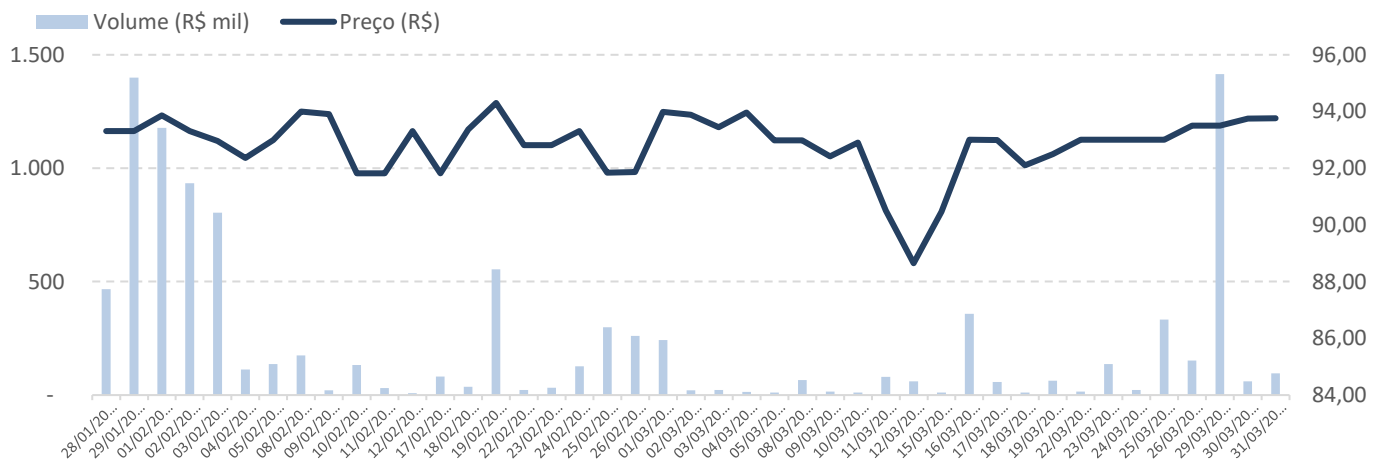
³ Rendimento por Cota (Média Mensal) – não leva em consideração o rendimento de janeiro/21, já que foi incorporado no resultado de fevereiro.

A base de resultados acumulados a distribuir representa, aproximadamente, **R\$ 0,07/cota**.

Mercado Secundário

No período de 01/03/2021 a 31/03/2021, o Fundo apresentou negociação diária média de **R\$142,5 mil**, com presença em 100% dos pregões. O fechamento da cota de mercado em 31/03/2021 foi de **R\$ 93,76**.

Gráfico 1: Preço e Volume Negociado em Março de 2021 (valores em R\$ mil)



Portfólio do Fundo

➤ Ativos Imobiliários

	Localização	Participação ¹	Valor do Investimento	Data do Investimento	ABL (m ²)		Peso do Ativo no Portfólio
					Total ²	Própria ³	
VHouse Faria Lima	Av. Faria Lima - Pinheiros São Paulo (SP)	75,00%	R\$ 127.500.000	jan/21	7.214	5.411	91%
VO699	Vila Olímpia São Paulo (SP)	7,50%	R\$ 11.625.000	jan/21	7.274	546	9%
			R\$ 139.125.000		14.488	5.957	100%

¹ % Participação = participação nas frações ideais das matrículas imobiliárias

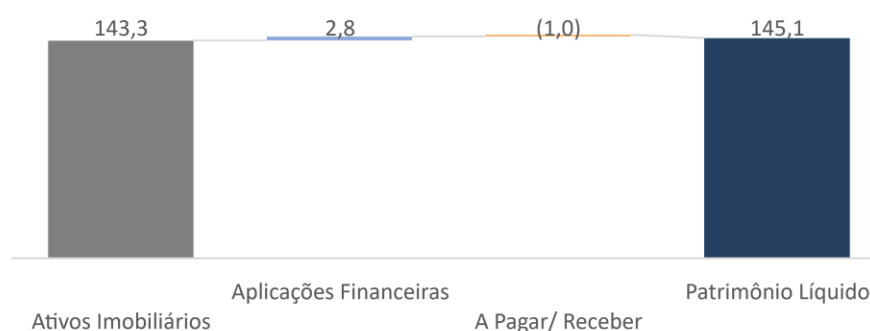
² ABL Total = Área Bruta Locável

³ ABL Própria = 75,00% da ABL VHouse + 7,50% da ABL VO699

➤ Aplicações Financeiras

Em **31/03/2021**, as aplicações financeiras do Fundo totalizam, aproximadamente, **R\$ 2,76 milhões** e estavam 100% alocadas em aplicações de liquidez diária.

Gráfico 2: Bridge Patrimônio Líquido (valores em R\$ mm)



Indicadores Operacionais do Portfólio

No mês de março, não houve inadimplência, refletindo a alta qualidade na análise de crédito dos locatários realizada pela Administração. O preço médio de locação por m² do portfólio¹ foi de R\$ 202/m², sendo R\$ 202/m² no VHouse Faria Lima e R\$ 207/m² no VO699, acima do que estimávamos.

Durante o período, a ocupação consolidada² foi de 70%, ficando acima do mês anterior, que foi de 68%. No VHouse Faria Lima, houve um aumento na taxa de ocupação do ativo, de 70% em fevereiro para 72% em março. O efeito é explicado pelo maior nível de locação das unidades entre 46 m² e 78 m² e pela manutenção da ocupação próxima a 100% de unidades de maior metragem que, por sua vez, continuam a apresentar uma alta demanda. Em relação ao VO699, a taxa de ocupação se manteve estável em 53%.

O NOI/m² do portfólio foi de R\$ 131/m², sendo impactado positivamente pelos seguintes fatores: (i) recebimento de aluguéis referentes ao mês anterior, os quais os pagamentos foram realizados via cartão de crédito ou o locatário efetivou a entrada próximo ao final do mês de fevereiro, de forma que o impacto no fluxo de caixa se concretizou no mês subsequente; e (ii) redução das despesas operacionais nos dois ativos imobiliários, principalmente relacionado aos efeitos do Projeto Eficiência.

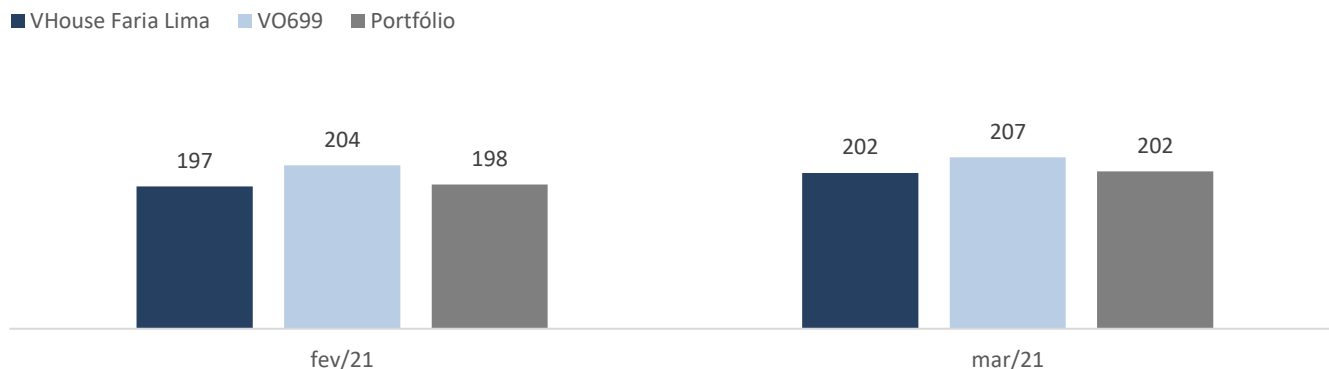
A média ponderada do prazo dos contratos de aluguéis pela receita vigente (*WAULT*) do portfólio foi de 23 meses, sendo o *WAULT* do VHouse Faria Lima de 23 meses, e o do VO699 de 22 meses. O indicador é altamente influenciado pela maior concentração de contratos com pessoas físicas no período, que geralmente possuem prazos maiores e uma menor volatilidade.

¹ Preço médio de locação por m² do portfólio = Preço médio do m² dos ativos, ponderado pelo percentual da ABL própria de cada empreendimento (75,00% no VHouse Faria Lima e 7,50% no VO699)

² Ocupação Consolidada = taxa de ocupação dos ativos, ponderada pelo percentual da ABL própria de cada empreendimento

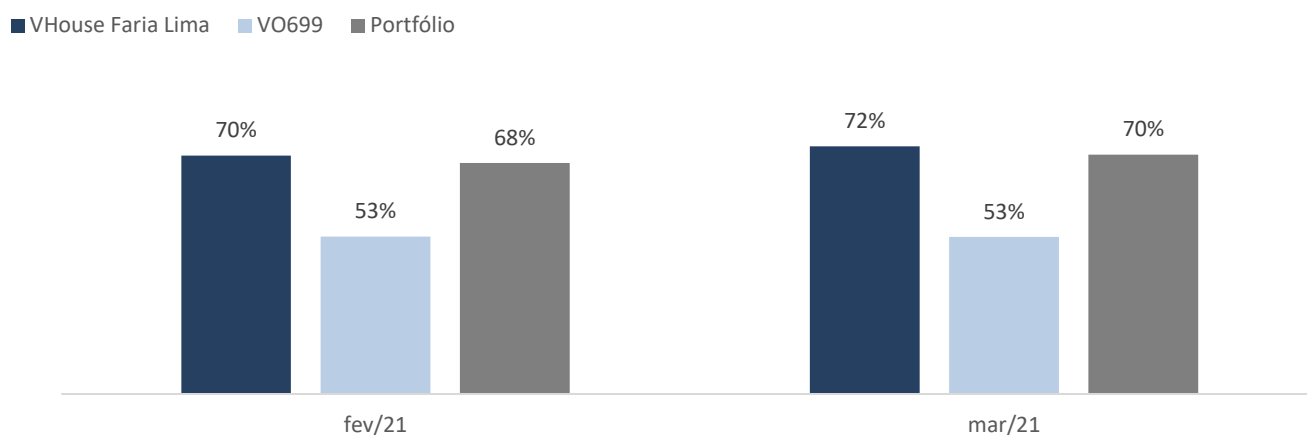
Os indicadores abaixo levam em consideração a participação do Fundo em cada um dos ativos. Vale ressaltar que, o VO699 foi inaugurado em janeiro de 2020, estando em fase de crescimento (*ramp – up*).

Gráfico 3: Preço/m²



Preço/m² do Portfólio = Preço/m² dos ativos, ponderado pela ABL Própria

Gráfico 4: Taxa de Ocupação Física no Período



Taxa de Ocupação do Portfólio = Taxa de ocupação dos ativos, ponderada pela ABL Própria

Gráfico 5: Taxa de Ocupação Física por Tipologia – VHouse Faria Lima

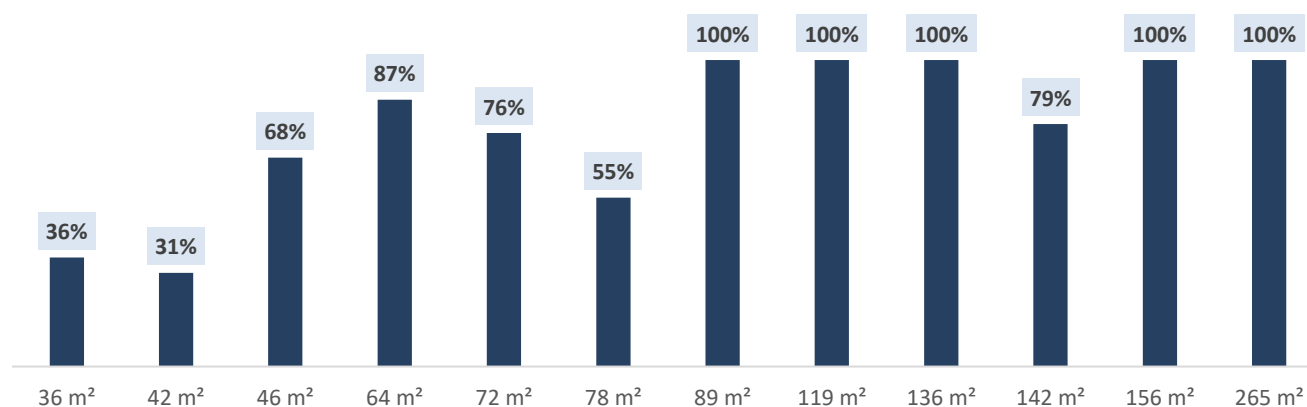


Gráfico 6: Taxa de Ocupação Física por Tipologia – VO699

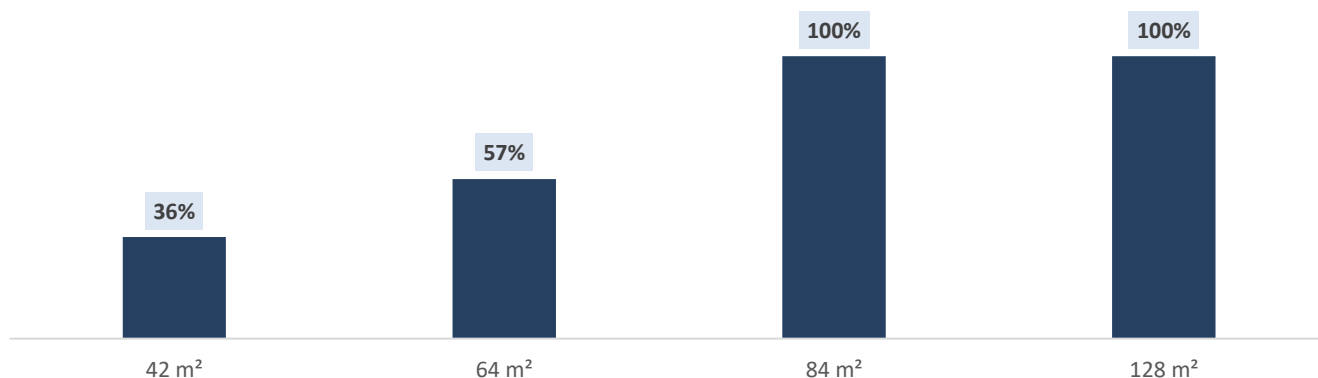
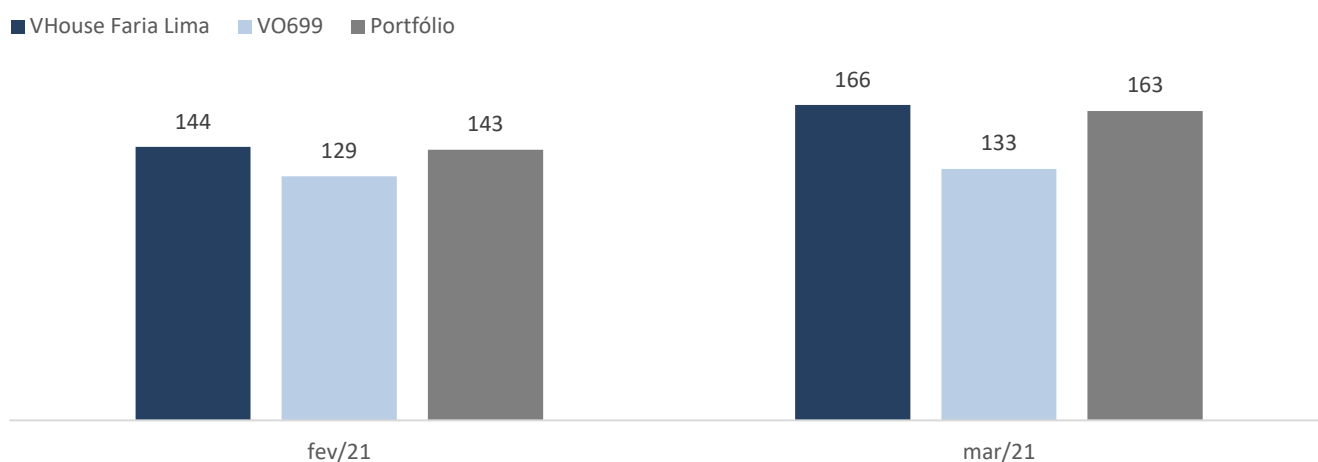
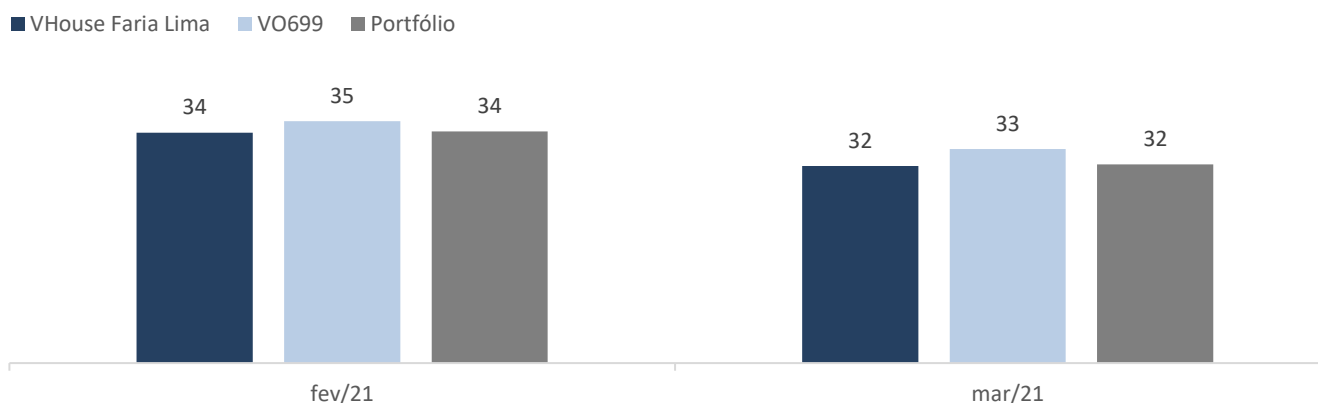


Gráfico 7: Receita/m²



Receita/m² dos Ativos = Receita de Locação dos ativos em relação à ABL Total
Receita/m² do Portfólio = Receita/m² dos Ativos, ponderada pela ABL Própria

Gráfico 8: Custo/m²



Custo/m² dos Ativos = Custos totais dos ativos em relação à ABL Total
Custo/m² do Portfólio = Custo/m² dos Ativos, ponderado pela ABL Própria

Gráfico 9: NOI/m²

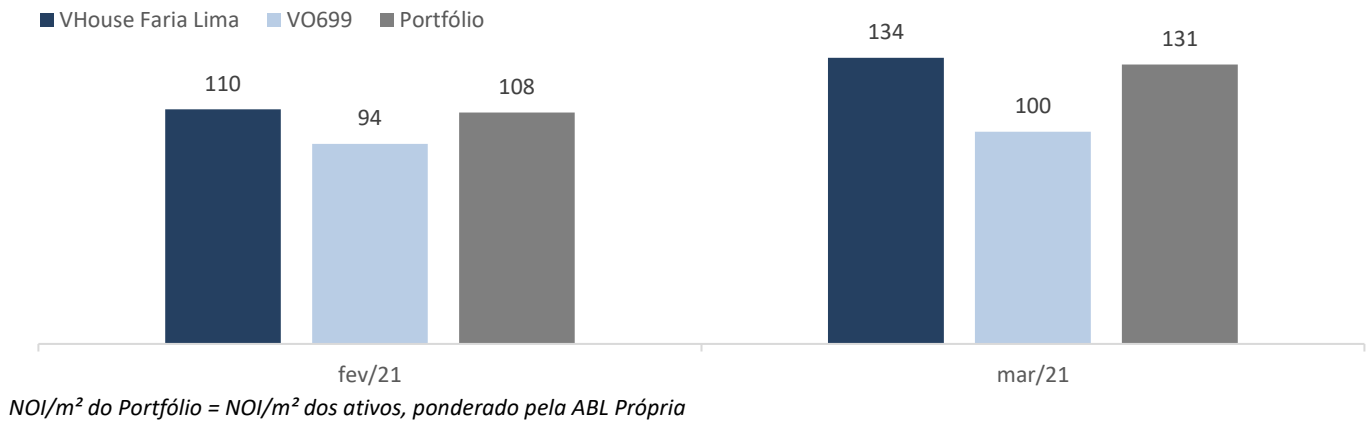


Gráfico 10: Concentração por Segmento (% Receita)

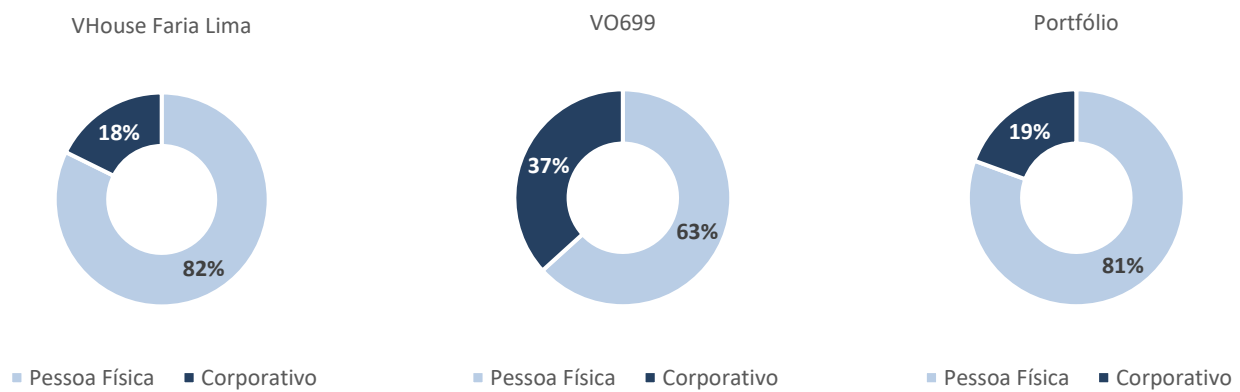


Gráfico 11: Prazo de Vencimento dos Contratos Vigentes

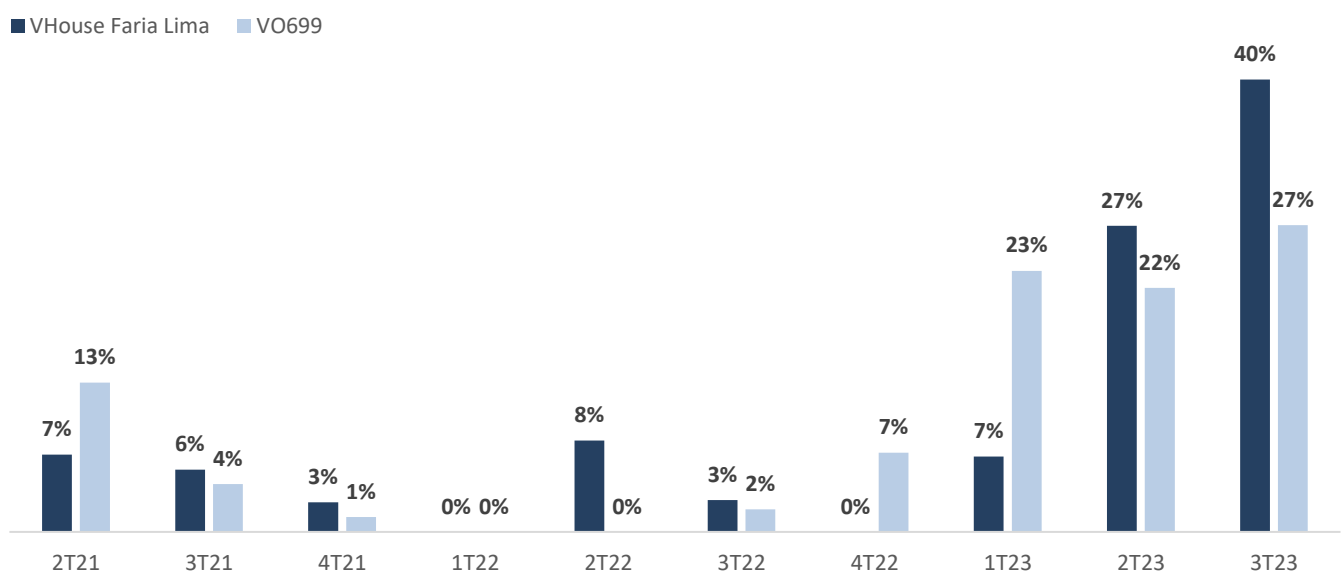
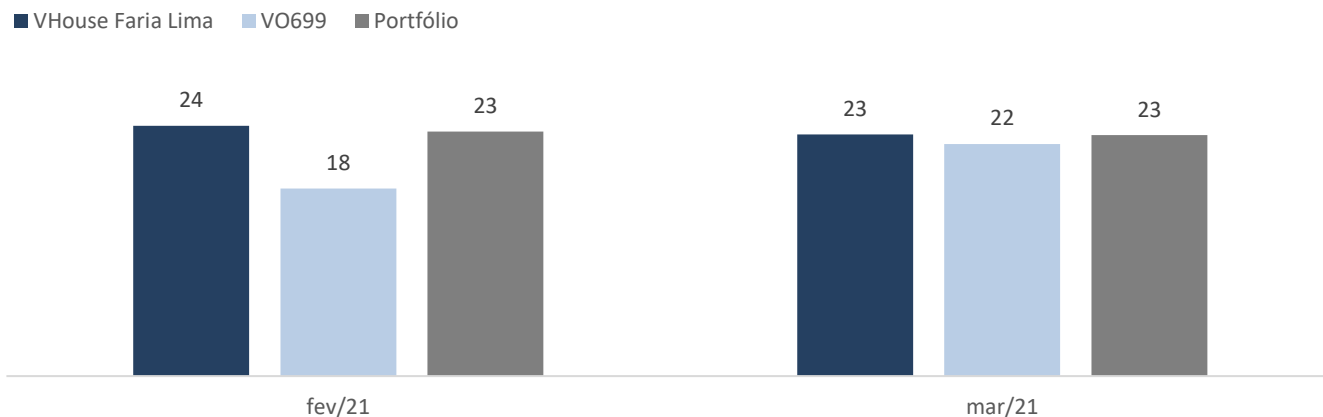
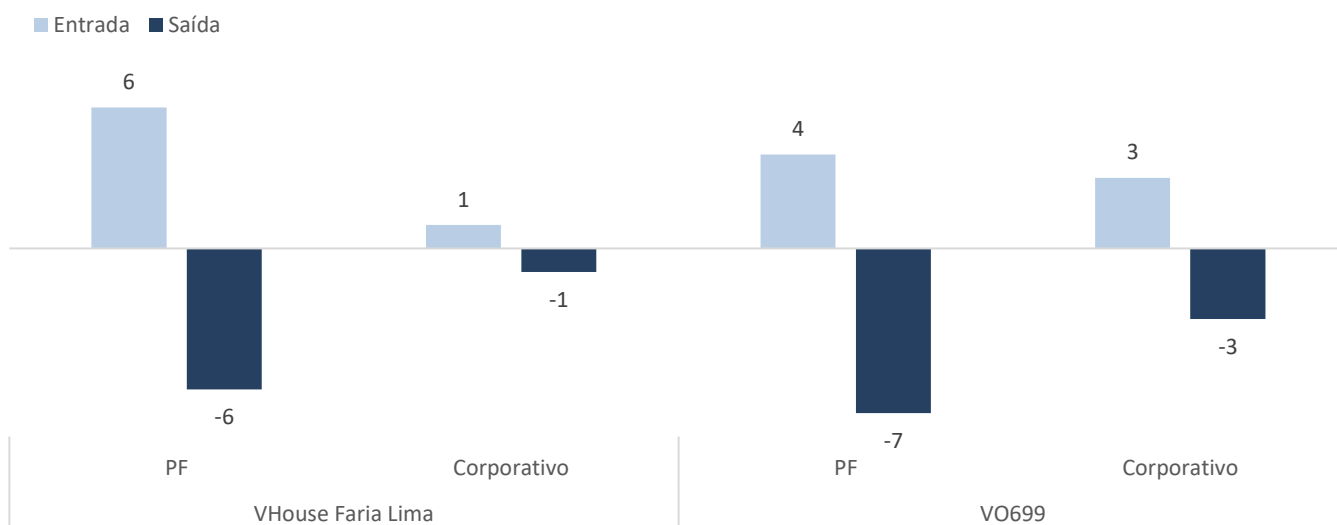


Gráfico 12: WAULT (Meses)



WAULT³ do Portfólio = WAULT dos ativos, ponderado pela ABL própria

Gráfico 13: Entradas e Saídas no Mês



³ WAULT = *Weighted Average of Unexpired Lease Term* (Média do prazo remanescente dos contratos de aluguéis ponderada pela receita)

Ativos Imobiliários Residenciais – Portfolio JFL11



VHouse

- Participação: 75,00%
- Localização: São Paulo, SP
- ABL Total: 7.214 m²
- ABL Própria: 5.411 m²
- Tipologias: 42 m², 64 m², 72 m², 142 m², 265 m²
- Inauguração: Set/18
- Nº de Unidades: 103
- Nº de Pavimentos: 28
- Endereço: Av. Eusébio Matoso, 218 - Pinheiros, São Paulo - SP
- Localização: Área nobre de São Paulo, próximo ao Shopping Elborado, Shopping Iguatemi, principais clubes, restaurantes, pontos de transporte, universidades, etc.

V:HOUSE



ifliving.com.br/VHouse



[@vhousejfl](https://www.instagram.com/vhousejfl)



VO699

- Participação: 7,50%
- Localização: São Paulo, SP
- ABL Total: 7.274 m²
- ABL Própria: 546 m²
- Tipologias: 42 m², 64 m², 84m², 128 m²
- Inauguração: 2020
- Nº de Unidades: 131
- Nº de Pavimentos: 28
- Endereço: Av. Dr. Cardoso de Melo, 699, Vila Olímpia, São Paulo – SP
- Localização: Área nobre de São Paulo, próximo a Sociedade Hípica Paulista, Eatly, Shopping Eldorado, etc.



ifliving.com.br/VO699



[@vo699ifliving](https://www.instagram.com/vo699ifliving)

Eventos

- 28 de Dezembro de 2020 - Prospecto Definitivo
- 08 de Janeiro de 2021 - Anúncio de Encerramento da Oferta
- 08 de Janeiro de 2021 - Convocação para Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (AGE) para deliberação sobre a aquisição dos ativos imobiliários
- 21 de Janeiro de 2021 - Comunicado ao Mercado sobre AGE e data de início da negociação das cotas
- 25 de Janeiro de 2021 - Ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas
- 29 de Janeiro de 2021 - Fato Relevante sobre a aquisição das participações nos ativos imobiliários
- 12 de Fevereiro de 2021 – Informe Mensal referente ao mês de Janeiro de 2021
- 26 de Fevereiro de 2021 – Anuncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Fevereiro

- 11 de Março de 2021 – Informe Mensal referente ao mês de Fevereiro de 2021
- 31 de Março de 2021 – Anuncio sobre Distribuição de Rendimentos referentes a Março

Anexo I – Mecanismo de Subordinação

Durante o prazo de 2 (dois) anos - a contar da data de aquisição das frações ideais dos empreendimentos - estará vigente o direito de subordinação do FII, que contará com as seguintes regras de distribuição do Resultado Líquido a Distribuir:

- (i) A totalidade do Resultado Líquido a Distribuir será prioritariamente destinado ao Fundo até que se atinja a **Meta de Resultado JFLL FII**, que representa o montante anual de: (i) R\$ 9.753.887,00, equivalente ao *dividend yield* anual de 6,5% sobre o valor da cota de emissão; acrescido de (ii) custos e retenções do JFLL FII, antes do desconto concedido para a taxa de consultoria devida à JFL GP de 0,85% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo. Caso em um determinado mês não seja alcançada a **Meta de Resultado JFLL FII**, eventual diferença a menor conferirá um direito de crédito ao JFLL FII contra as coproprietárias (**Direito de Crédito JFLL FII**) na distribuição dos meses subsequentes, até que se esgote o prazo de subordinação.
- (ii) Atingida a Meta de Resultado do FII, desde que não haja **Direito de Crédito JFLL FII**, a totalidade do Resultado Líquido a Distribuir remanescente será destinada à JFL VHouse e à JFL VO (coproprietárias), até que se atinja o montante equivalente à Meta de Resultado JFL, equivalente à 133,6029% da Meta de Resultado JFLL FII.
- (iii) Atingidas as Metas de Resultados previstas nos itens (i) e (ii) acima, desde que não haja Direito de Crédito para qualquer das Partes, o Resultado Líquido a Distribuir remanescente será dividido proporcionalmente à participação de cada coproprietário no respectivo empreendimento.
- (iv) Caso em um determinado mês seja alcançada a Meta de Resultado JFLL FII e quitado eventual Direito de Crédito JFLL FII, mas não seja alcançada a Meta de Resultado JFL, eventual diferença a menor conferirá direito de crédito à JFL VHOUSE e/ou à JFL VO contra o JFLL FII (Direito de Crédito JFL), na distribuição dos meses subsequentes até que se esgote o Prazo de Subordinação. A regra aqui descrita valerá apenas após o pagamento da Meta de Resultado JFLL FII mensal e do pagamento de eventual Direito de Crédito JFLL FII em aberto;

O procedimento se dará da seguinte forma:

1. O JFLL FII receberá prioritariamente, mensalmente, a receita equivalente à Meta de Resultado JFLL FII.
2. Após o atingimento da meta acima, eventual Direito de Crédito JFLL FII será integralmente satisfeito.
3. Após, a JFL VHOUSE e JFL VO (coproprietárias) receberão, somadas, a receita equivalente a 133,6029% da Meta de Resultado JFLL FII.
4. Em seguida, eventual Direito de Crédito JFL será integralmente satisfeito.
5. Paga a Meta de Resultado JFL e eventual Direito de Crédito JFL, o Resultado Líquido a Distribuir será repartido na proporção à participação de cada coproprietário no respectivo empreendimento.
6. Caso em determinado mês a Meta de Resultado JFLL FII não seja atingida, a diferença será acumulada para o mês seguinte (Direito de Crédito JFLL FII). Até que o Fundo receba integralmente os valores equivalentes ao Direito de Crédito JFLL FII, o JFLL FII receberá integralmente a receita dos empreendimentos enquanto vigente o prazo de subordinação (24 meses a contar da aquisição dos empreendimentos).
7. A partir do 25º mês, deixará de existir a Subordinação de Renda e mais nenhum valor será devido de parte a parte, mesmo que a Meta de Resultado JFLL FII ou Meta de Resultado da JFL não tenham sido atingidas ou mesmo que haja Direito de Crédito JFLL FII ou Direito de Crédito JFL em aberto.

Notas

O JFLL11 é um fundo de investimento imobiliário do tipo ANBIMA FII Renda Gestão Ativa Residencial que investe acima de dois terços do seu patrimônio líquido em empreendimentos imobiliários construídos, para fins de geração de renda com locação ou arrendamento. Não há garantia de que este fundo terá o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou fundo garantidor de crédito FGC. Leia o Formulário de Informações Complementares e o Regulamento do fundo antes de investir.



Supervisão e Fiscalização

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

Serviço de Atendimento ao Cidadão em

<http://www.cvm.gov.br>